

Mesterhus Oslo AS
Enebakkveien 302 B
1188 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 22.12.2023
202305363 - 15 Åsmund Iva Fallet
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: STØLSVEGEN 31 Eiendom: 86/599/0/0
Tiltakshaver: KRISTIN LØVFALL ANDRESEN Søker: Mesterhus Oslo AS
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Oppføring

Rammetillatelse - Stølsvegen 31

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av enebolig, som vi mottok 04.04.2023.

Vi gir dispensasjon fra:

- avstandsbestemmelsene i vegloven § 29, som en integrert del av reguleringsplanen.
- kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide veien (midlertidig dispensasjon).

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Tiltaket omfatter oppføring av enebolig på en eiendom i bydel Bjerke. Eiendommen er fra før bebygd med en enebolig. Det skal også rives et mindre uthus på eiendommen.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	885 m ²
Tiltakets bruksareal (BRA)	192 m ²

Tiltakets bebygde areal (BYA)	212,3 m ²
Grad av utnyttning	23,99
Tiltakets høyde	Gesims: 6,35 m
Antall boenheter	1 boenheter i tiltaket, og 2 boenheter totalt på eiendommen.
Antall parkeringsplasser	4 parkeringsplasser totalt på eiendommen

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål bolig med tilhørende anlegg i reguleringsplan Småhusplanen, S-4220, vedtatt 15.03.2023.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vurdering av plankrav i kommuneplanen

Tiltaket utløser ikke plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5. Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets påvirkning på naturverdier

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Området er i hovedsak preget av boliger med saltak i en til to etasjer, men også enkelte boliger med flatt tak og valmtak. Tiltaket er utformet med flatt tak, men ansees som tilstrekkelig tilpasset områdets bebyggelsesstruktur.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Det vil gjøres mindre tilpasninger av terrenget langs bygningens fasade, og etableres en kjellertrapp på østfasaden. Dette ansees å være innenfor det som kan tillates av småhusplanen § 6.5.

Tiltaket berører ikke kulturminner og/eller antikvariske verdier

Det er mindre funnpotensial for fortidsminner på eiendommen.

Vi minner om at kulturminnelovens aktsomhetsbestemmelse, § 8 annet ledd, gjelder generelt. Dersom man i forbindelse med arbeid på eiendommen blir oppmerksom på mulige automatisk fredete kulturminner skal arbeid som berører disse stanses og Byantikvaren kontaktes.

Tiltakets utforming

Tiltaket er utformet med flatt tak og liggende trekledning. Tiltaket anses å ha tilfredsstillende visuelle kvaliteter, jf. pbl. 29-2.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og avstandskravet mot vei i veglova § 29, som er en integrert del av reguleringsplanen, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Plan- og bygningsetaten gir midlertidig dispensasjon fra kravet om å opparbeide Stølsvegen

Stølsvegen er opparbeidet i en bredde på mellom ca. 5,8 og 5,9 meter og er dermed smalere enn regulert bredde på 8 meter. Tiltaket er derfor avhengig av midlertidig dispensasjon fra pbl. § 18-1 første ledd, bokstav a.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynene bak plan- og bygningslovens § 18-1 første ledd bokstav a) er å sikre at utbyggingsprosjekter har tilstrekkelig infrastruktur til at det konkrete tiltaket og samfunnet rundt kan fungere på en god måte. Bestemmelsen ivaretar hensynet til trafiksikkerhet og sikrer gjennomføringen av arealplaner over tid.

Tiltaket dere søker om kan føre til at det blir noe økt trafikk og belastning på veien. Økningen er etter Plan- og bygningsetatens vurdering likevel ikke så stor at trafiksikkerheten blir skadelidende dersom veien ikke blir opparbeidet i henhold til nåværende regulering. Veiens bredde er mellom ca. 5,8 og 5,9 meter. Dette er etter etatens vurdering tilstrekkelig til at det konkrete tiltaket og samfunnet rundt kan fungere på en god måte.

Dispensasjonen er midlertidig, og blir gitt med vilkår om at hjemmelshaver må tinglyse en erklæring. Erklæringen skal slå fast at kommunen kan trekke tilbake dispensasjonen når som helst, og at hjemmelshaver plikter å gi fra seg nødvendig veigrunn, og opparbeide veien dersom kommunen krever dette. Dette er for å sikre at reguleringsplanen kan bli gjennomført som tenkt, dersom den samlede belastningen på veien blir så stor at veien må bli opparbeidet slik den er regulert. Plan- og bygningsetaten mener at et slikt vilkår vil lette gjennomføringen av veiopparbeidelsen i fremtiden. På bakgrunn av dette vurderer vi at en midlertidig dispensasjon ikke fører til at hensynene bak pbl. § 18-1 første ledd bokstav a, blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelene er klart større enn ulempene

Plan- og bygningsetaten har forståelse for at trafikkøkningen vil kunne oppleves som belastende på de eksisterende eiendommene i området. Det er en ulempe ved dispensasjonen at veien ikke blir opparbeidet i regulert bredde, til tross for at trafikken på veien øker. Plan- og bygningsetaten vurderer imidlertid at ulempene er begrenset, ettersom veiens bredde er tilstrekkelig til at det konkrete tiltaket og samfunnet rundt kan fungere på en god og trafiksikker måte. Dispensasjonen er kun midlertidig, og blir gitt med vilkår om at hjemmelshaver må tinglyse en erklæring. Erklæringen skal slå fast at kommunen kan trekke tilbake dispensasjonen når som helst, og at hjemmelshaver plikter å gi fra seg nødvendig veigrunn, og å opparbeide veien dersom kommunen krever dette. Dette tilsier etter vår vurdering, at ulempene kun får en begrenset vekt.

Det å opparbeide veien innebærer i seg selv ulemper for de eiendommene som blir berørt. Disse ulempene er blant annet grunnavståelse, støv- og støyplager i anleggsfasen, samt at mindre deler av tomten kan bli benyttet til hage eller lignende. Ulempene er riktignok påregnelige fordi veien er regulert, og fordi kravet om opparbeidelse av vei følger av loven. Plan- og bygningsetaten vurderer likevel at den midlertidige dispensasjonen som utsetter opparbeidelsen av veien innebærer en fordel. Dette er fordi eiendommene som blir berørt av opparbeidelsen blir skånet fra ulempene av å opparbeide veien, helt til det strengt tatt er nødvendig. Denne fordelene er etter etatens vurdering så stor i dette tilfellet, at den er klart større enn ulempene ved ikke å opparbeide veien i regulert bredde nå.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten finner at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor midlertidig dispensasjon fra pbl. § 18-1 første ledd bokstav a) om opparbeidelse av Stølsvegen. Som vilkår for dispensasjon må det sendes inn en

tinglyst erklæring om plikten til å opparbeide offentlig vei. Dette må sendes inn innen søknad om igangsettingstillatelse.

Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra kravet om avstand fra vei

Tiltaket er i strid med avstandskravet mot vei i veglova § 29, som er en integrert del av reguleringsplanen, og er avhengig av dispensasjon for å få rammetillatelse.

Gjeldende plan er vedtatt 2006 og etter dagjeldende veilov var avstandskravet mot vei 15 meter målt fra veiens regulerte midtlinje. Avstand til midten av regulert vei for omsøkte tiltak er 9,0 meter, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra planens avstandskrav mot vei.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak veglovas avstandsbestemmelser er å ivareta trafikksikkerheten og vedlikeholdet av veien og veisystemet, samt å ivareta miljø og samfunnshensyn på eiendommer langs vei. For å sikre gode boforhold er det viktig å opprettholde en viss avstand til trafikk, støy og forurensning.

Avviket fra hovedregelen i § 29 er 6 meter, og anses i denne saken som akseptabel for å sikre en hensiktsmessig plassering av tiltaket. Det avgjørende for om søknaden kan innvilges er likevel at avstanden ikke tilsidesetter de hensyn bestemmelsen skal ivareta. Dette beror på en konkret helhetsvurdering av tiltaket opp mot hensynet bak avstandskravet. I denne saken vurderes hensynet til miljø, boforhold og trafikksikkerhet som ivaretatt ved plasseringen det er søkt om. Videre vil vedlikehold og driften av veien kunne opprettholdes. Etaten kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon innvilges i denne saken.

Fordelene er klart større enn ulempene

Avstanden vurderes som tilfredsstillende med hensyn til både trafikksikkerhet og vedlikehold. Dispensasjonen i aktuelle sak vil medføre en hensiktsmessig plassering for bebyggelsen og følgelig medføre en fornuftig utnyttelse av tomten. Tiltakets plassering medfører ingen nevneverdige ulemper.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon. Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Plan- og bygningsetaten gir derfor dispensasjon fra avstandskravet i veglova § 29, som anses som en integrert del av reguleringsplanen. Tiltaket kan plasseres 9,0 meter fra midten av Stølsvegen.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202305363			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		27.03.2023	5/2
Situasjonskart rev		04.08.2023	9/7
Avkjørselsplan rev		04.08.2023	9/8
Utomhusplan rev		04.08.2023	9/11
Fasade mot vest og øst rev	03.F.03	04.08.2023	9/15
Planer	03P.01	04.08.2023	10/2
Snitt og fasade mot nord og sør	03.FS.02	04.08.2023	10/3

Krav til plassering av tiltaket

Før dere kan sette i gang tiltaket, må et kvalifisert foretak beregne hvor tiltaket skal ligge i plan og høyde. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Oppmålingsteknisk prosjektering av tiltaket skal være basert på kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og reguleringslinjer.

Tiltaket skal plasseres 6,2 meter fra nabogrensen i nord og 9,0 meter fra midten av regulert vei. Høydeplasseringen defineres som topp bjelkelag i 1. etasje og fastsettes til kote 202,87.

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Avkjørsel

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen

Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. veglova §§ 40–43. Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i samsvar med godkjent plan før vi kan gi brukstillatelse.
- Avkjørselen skal tilpasses den eksisterende og den fremtidige veien.
- Brukeren av avkjørselen er forpliktet til å vedlikeholde avkjørselen for å opprettholde fri sikt.
- Overflatevann skal ikke ledes ut på offentlig vei.
- Dersom avkjørselen legges over en grøft, skal det ansvarlig utførende foretaket sikre tilfredsstillende drenering. Vannet skal ledes gjennom et rør under avkjørselen, eller ledes på en annen måte som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Dersom dere skal legge nedsenket kantstein og/eller rør, skal arbeidet utføres etter Bymiljøetatens normer.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202305363	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
927269287 ENVIDAN AS	PRO - Åpent overvann: Vei, uteareal og terrengutforming Lukket overvann: Utvendig VA-anlegg, tkl.1
979712286 MESTERHUS OSLO AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.1
979712286 MESTERHUS OSLO AS	PRO - Arkitektonisk prosjektering, tkl.1
820857062 SOLLI & HOFF OPPMÅLING AS	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.3

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

Vilkår

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 1
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 2
 - Fagområdet landskapsutforming gjelder virkemidler og tiltak for å utnytte overvann som en ressurs, samt å forebygge skade og ulempe som følge av overvann.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg minst tiltaksklasse 1
 - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder anleggene som behøves for oppsamling, avledning og eventuelt behandling av overvann.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 1

Vilkår for igangsettingstillatelse

Når du søker om igangsettingstillatelse, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
 - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
- tinglyst erklæring om midlertidig dispensasjon fra plikten til å opparbeide offentlig vei
- erklæring om ansvarsrett for prosjektering og utførelse av heis

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- Driftstillatelse til heis

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse/kvittering på at sluttokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
 - Sluttokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saknr=202305363>

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Åsmund Iva Fallet - saksbehandler

Murtaza Hussain - enhetsleder

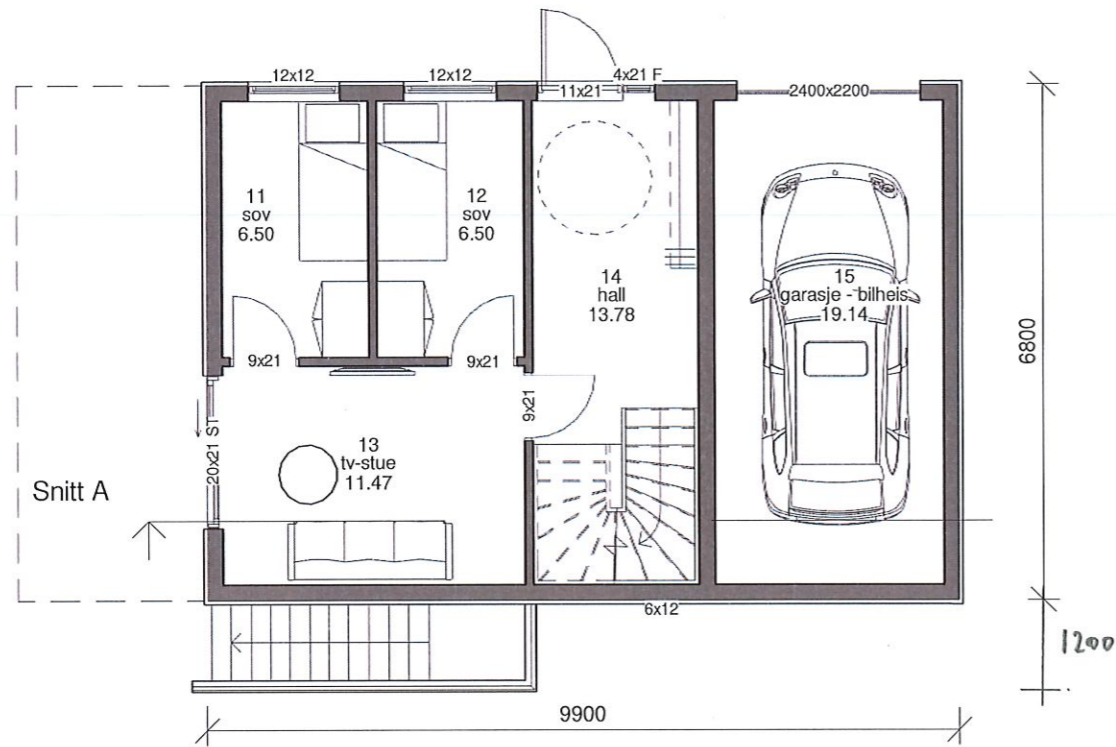
avdeling for byggeprosjekter

nord

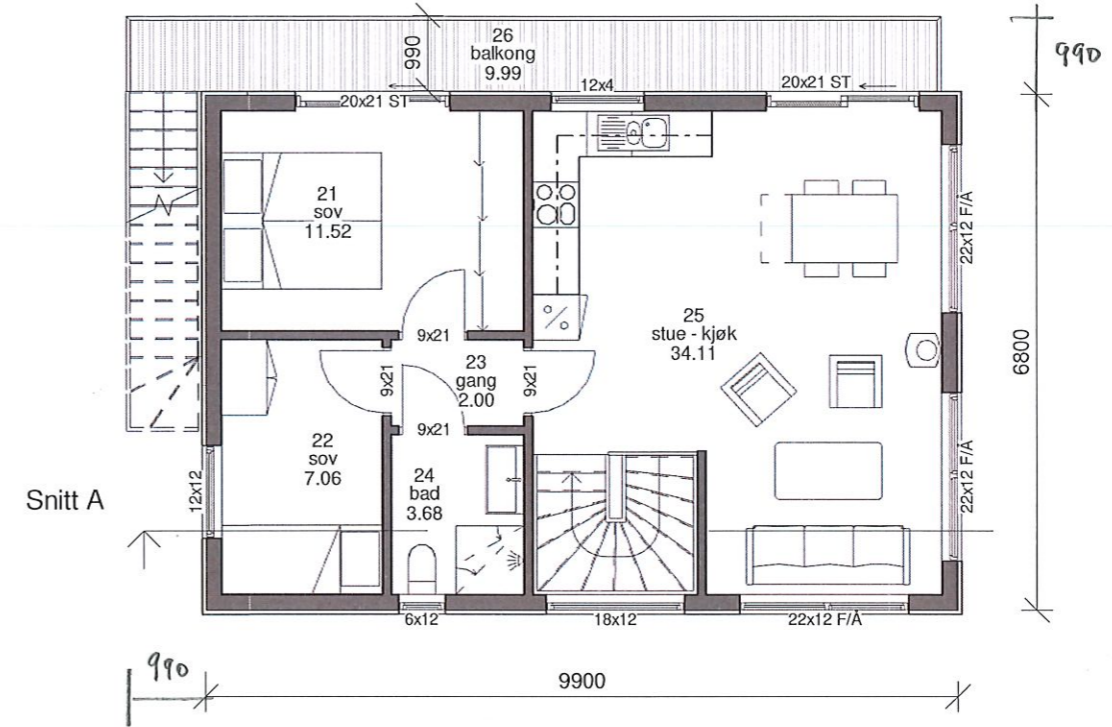
Kopi til:

KRISTIN LØV FALL ANDRESEN, Stølsvegen 31, 0590 OSLO

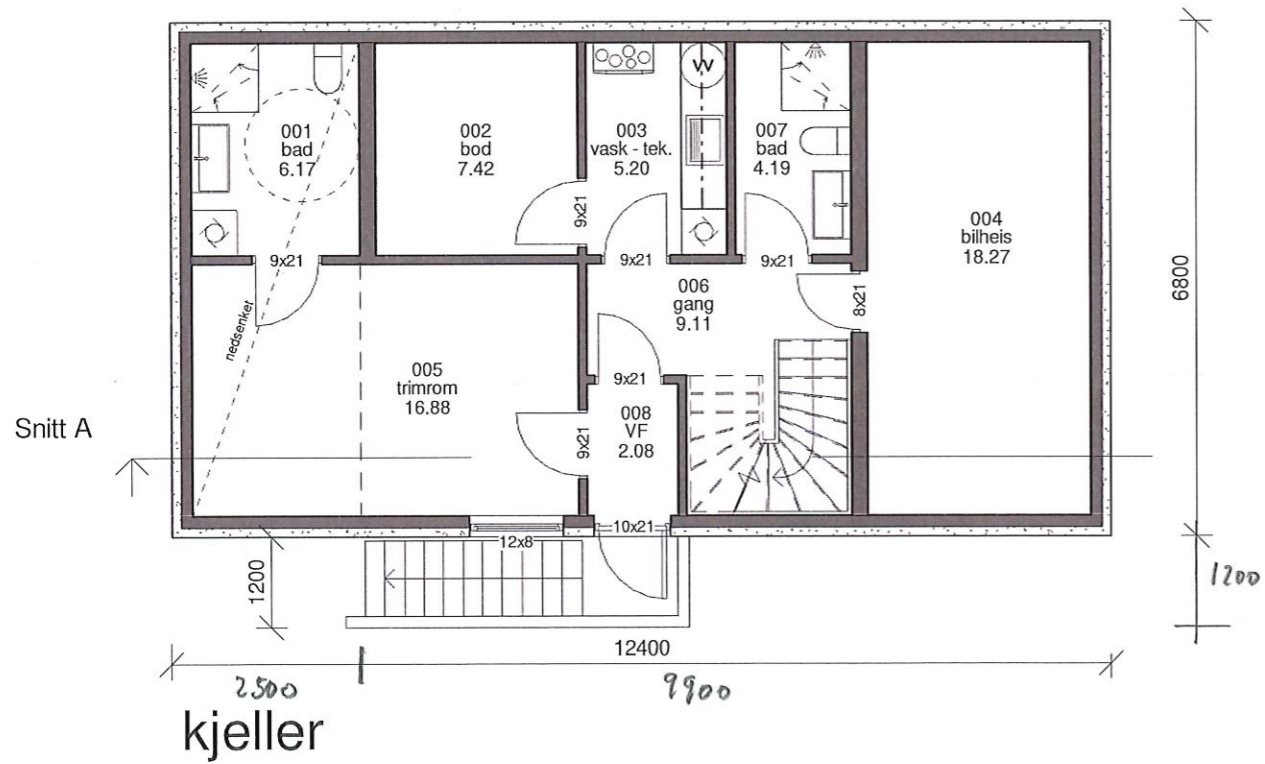
Vedlegg i sak 202305363-15	
Nr	Beskrivelse
1	Vedlegg vann - Stølsvegen 31 - Oppføring av enebolig
2	Veierklæring-formular
3	Orientering om veierklæring



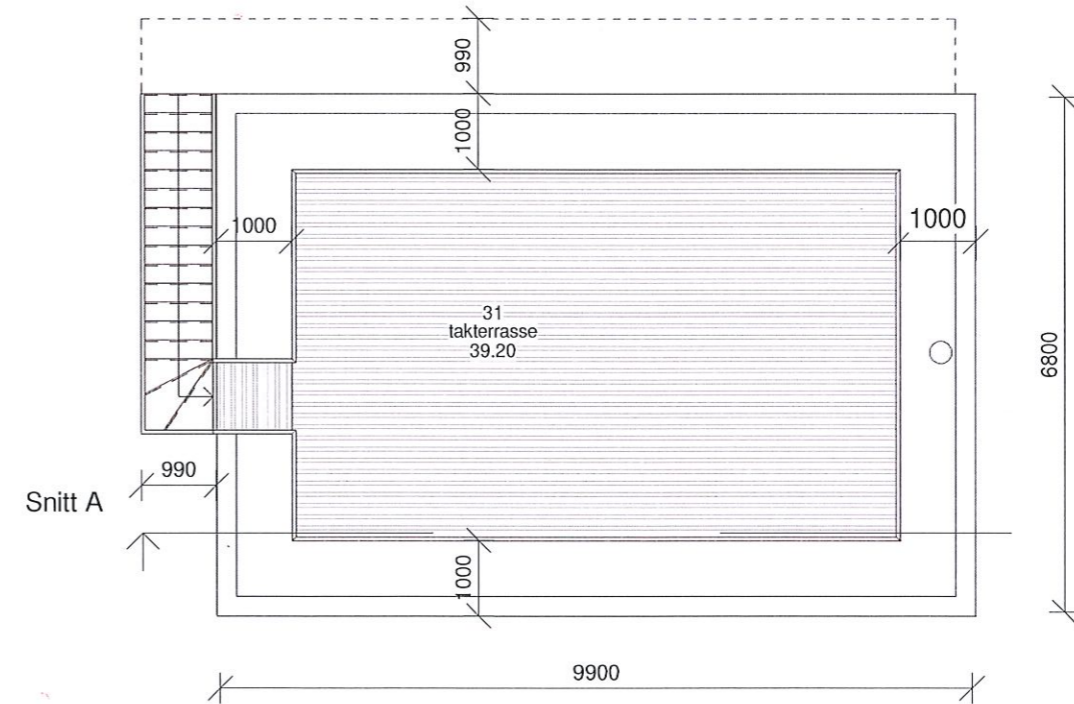
1. etasje



2. etasje



takterrasse

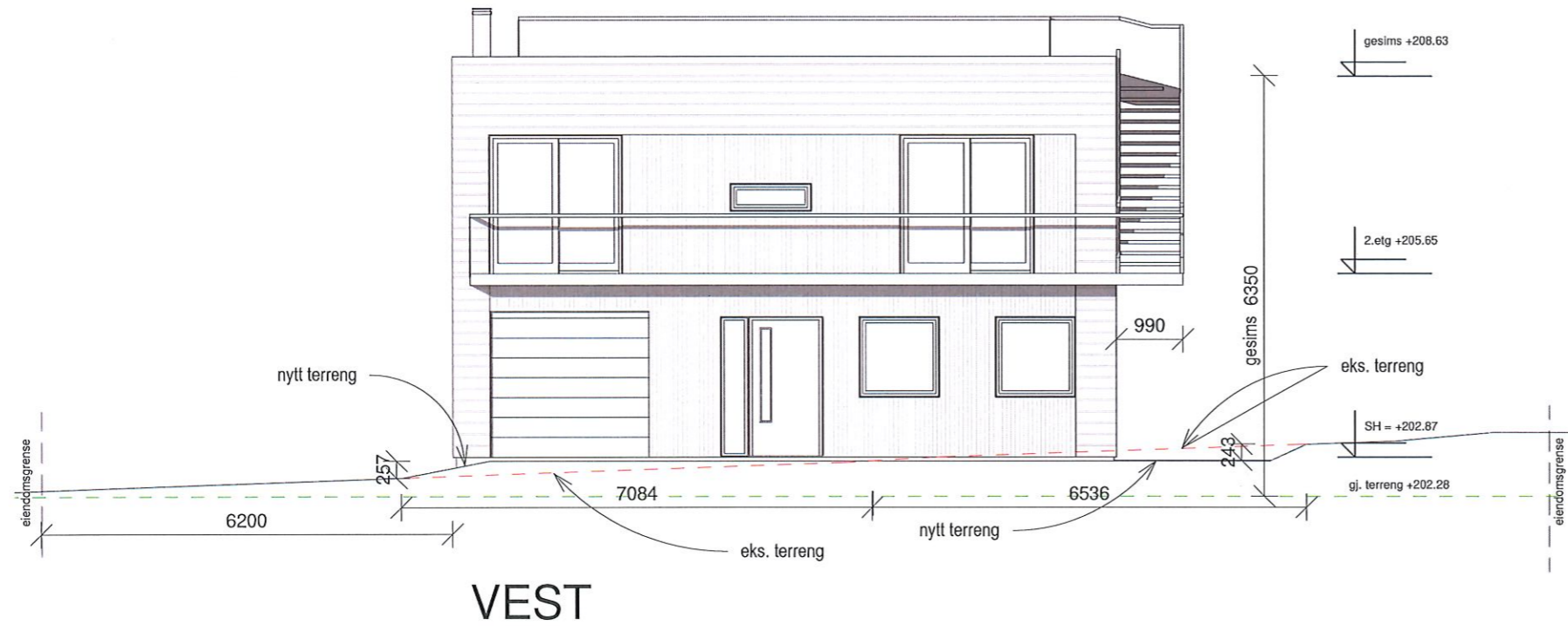


REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:
A	27.07.23	omprosjektering - minsket bolig	WR
B	04.08.23	omprosjektering av romløsning 1. & 2. etg.	WR

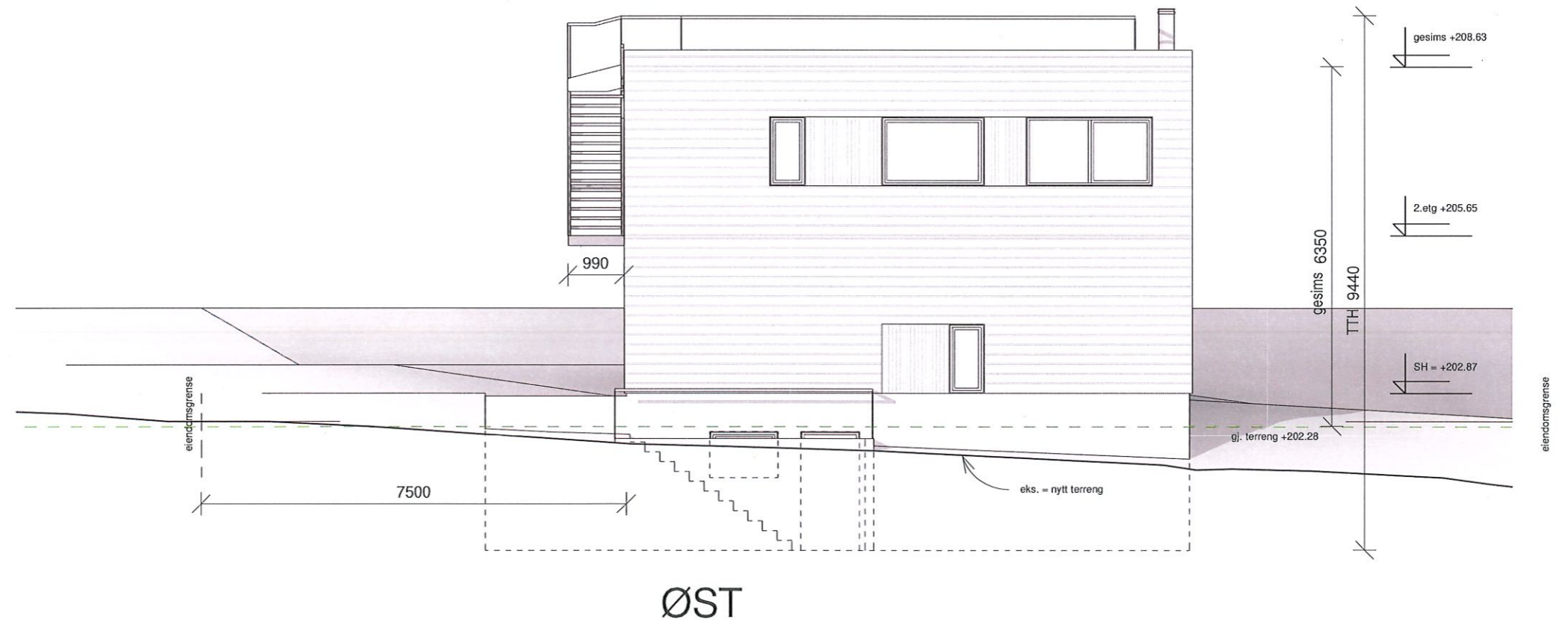
MESTERHUS
Mesterhus Oslo AS

TILTAKSHAVER:	Kristin Løvfall Andresen & Vegard Stigen
BYGGEPLASS:	Stølsveien 31
G.nr/B.nr:	86/599
KOMMUNE:	Oslo

TEGN, INNHOLD:	planer	TILTAKSART:	Enebolig	MÅL:	1 : 100
PROSJEKT:	Stølsvegen 31	ARKITEKT:	arkitesia as	PROSJEKT NR:	232004
DATE:	20.03.23	TEGN:	WR	TEGN.NR:	03P.01



VEST



ØST

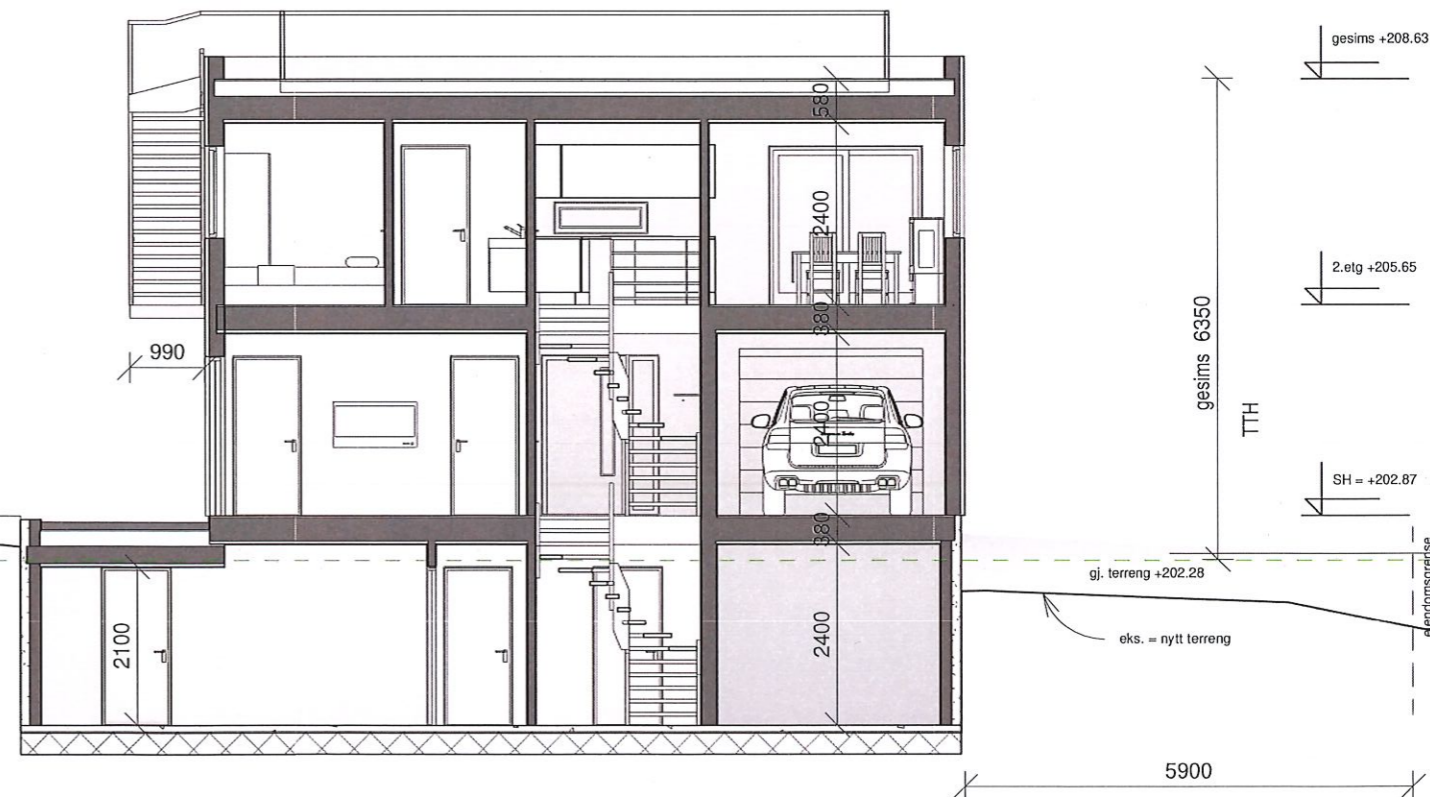
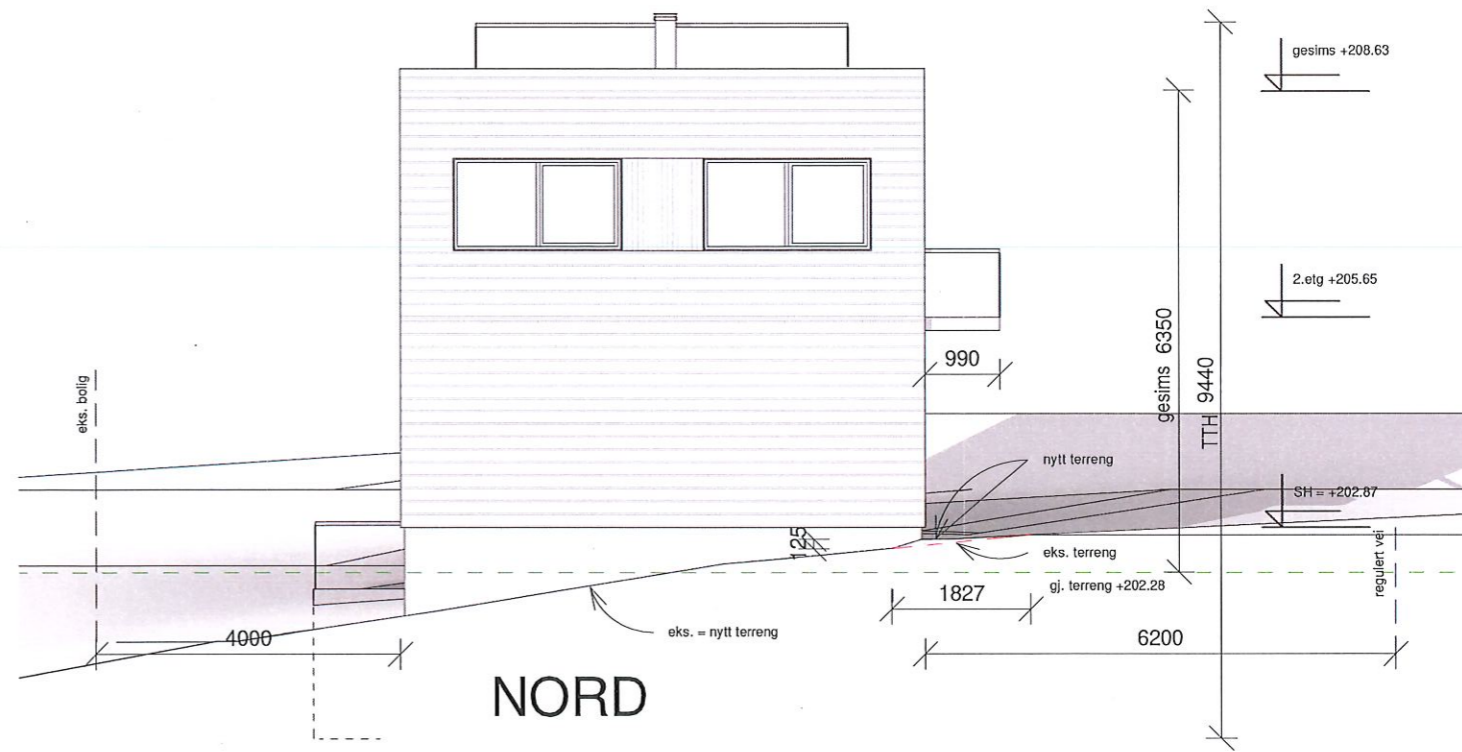
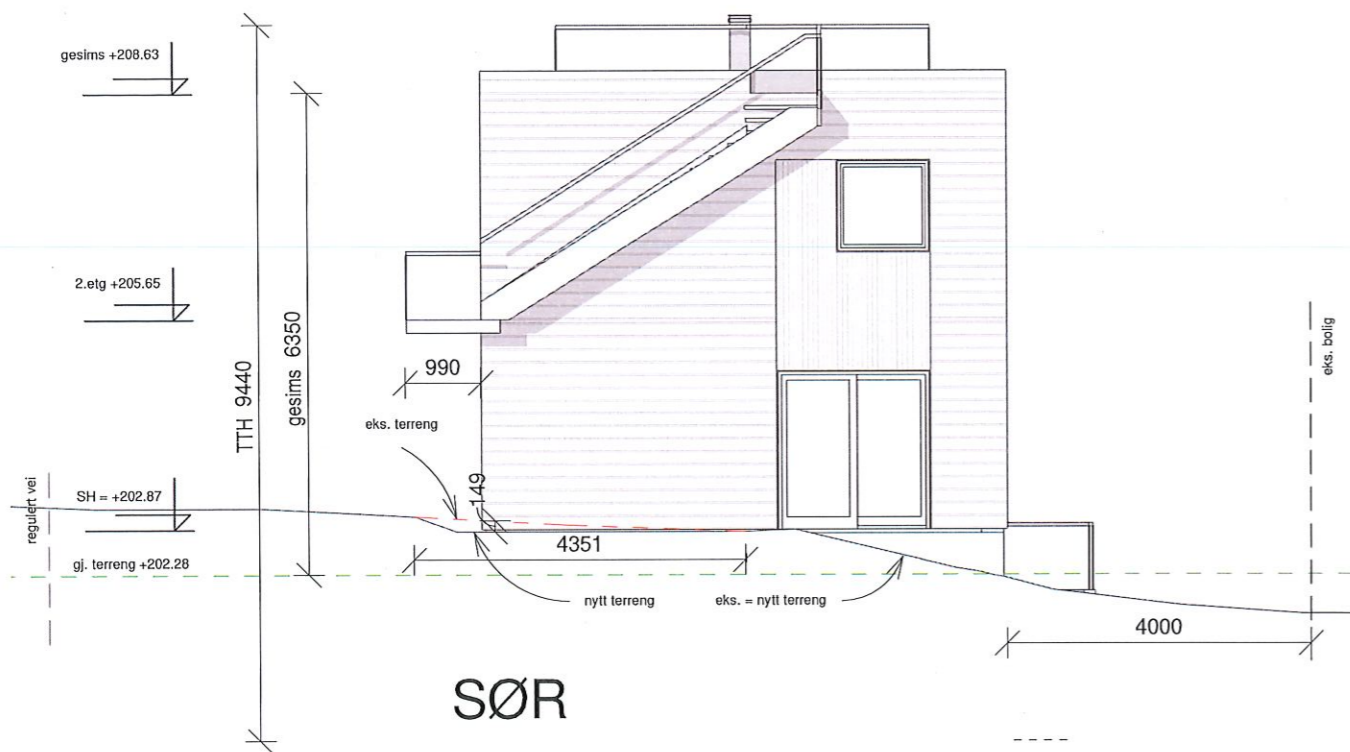
REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:
A	27.07.23	omprosjektering - minsket bolig	WR
B	04.08.23	omprosjektering av romløsning 1. & 2. etg.	WR

MESTERHUS
Mesterhus Oslo AS

TILTAKSHAVER:	Kristin Løvfall Andresen & Vegard Stigen
BYGGEPLASS:	Stølsveien 31
G.nr/B.nr:	86/599
KOMMUNE:	Oslo

arkitesia as

TEGN, INNHOLD:	fasade vest & øst	TILTAKSART:	Enebolig	MÅL:	1 : 100
PROSJEKT:	Stølsvegen 31	TEGN:	WR	PROSJEKT NR:	232004
ARKITEKT:	arkitesia as	DATO:	20.03.23	TEGN NR:	03F.03



BRA	
kjeller	54.2 m ²
bilheis	18.3 m ²
1. etasje	39.9 m ²
garasje	19.1 m ²
2. etasje	60.5 m ²
Total	192.0 m²

BYA	67.3 m²
------------	---------------------------

Snitt A

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:
A	27.07.23	omprosjektering - minsket bolig	WR
B	04.08.23	omprosjektering av romløsning 1. & 2. etg.	WR

MESTERHUS
Mesterhus Oslo AS

TILTAKSHAVER: Kristin Løvfall Andresen & Vegard Stigen
BYGGEPLASS: Stølsveien 31
G.nr/B.nr: 86/599
KOMMUNE: Oslo

arkitesia as

TEGN, INNHOLD: snitt a - fasader nord & sør
TILTAKSART: Enebolig
MÅL: 1 : 100

PROSJEKT: **Stølsvegen 31**
ARKITEKT: arkitesia as
DATO: 20.03.23
TEGN: WR
PROSJEKT NR: **232004**
TEGN.NR: **03FS.02**

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-86/599	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 27 873,14
Eiendomsadresse:	Østreheimsveien 33 Stølsvegen 31 0590 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 4 120,00
Fakturamottaker:	Stigen Vegard Østreheimsveien 33 0590 OSLO		
Eiernavn:	Stigen Vegard	Totalt	NOK 31 993,14

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	4 120,00
Renovasjonsgebyr	8 182,54
Vann- og avløpsgebyr	19 690,60
Totale avgifter	31 993,14

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kostnadsoverslag for oppføring av et Mesterhus

Dato: 16.03.2026
Byggherre: Kristin Løvfall Andersen og Vegard Stigen
Byggeplassadresse: Stølsvegen 31
Gnr./Bnr. 86/599
Kommune: Oslo

Tekst / beskrivelse

Ikke aktuelt	Innkudert i huspris	Mengde	Enhetspris	Sum	Kommentarer
--------------	------------------------	--------	------------	-----	-------------

Tomt	Kryss ut/Fyll inn					
Pris for råtomt				kr	-	Ikke medtatt
Sum råtomtkostnad				kr	-	

Hus over grunnmur						
Mesterhus i henhold til tilbud og leveringsbeskrivelse, indeksdato						
Mesterhus				kr	-	
Sum hus over grunnmur				kr	4 786 000	

Honorarer og gebyrer						
Byggemeldingsgebyr			70000	kr	-	
Gebyr for ansvarsretter IG		5	2000	kr	10 000	
Kommunale tilknytningsgebyrer for vann og avløp Oslo		600	328	kr	196 800	m2 netto tomt
Uavhengig kontroll		1	20000	kr	20 000	
Tilknytningsavgift for strøm		1	42500	kr	42 500	
Utstikking av boligtomten og beliggenhetskontroll		1	23625	kr	23 625	Solli & Hoff
Honorar MHO rivesak			15000	kr	-	
Honorar MHO seksjonerings sak + gebyr		1	60000	kr	60 000	
Sum honorarer og gebyrer				kr	352 925	

Prosjektering						
Tegnarbeider / kundetilpassning arkitekt		X				
Overvannsprojektering			60000	kr	-	
Arkeologiske undersøkelser/prosjektering			60000	kr	-	Om nødvendig
Evt. Endringsmeldinger			10000	kr	-	
Soldiagram			4000	kr	-	
Støy analyse av tomt			30000	kr	-	
Forhåndsprojektering av terrenghøyder			7500	kr	-	
Sum prosjekteringskostnader				kr	-	

Grunnarbeider						
Tilbud Reiersen Entreprenør Datert: 24.09.2025				kr	1 336 300	
				kr	-	
				kr	-	
				kr	-	
Uforutsett		1	50000	kr	50 000	Antatt
Finplanering med tilsåing			100000			Ikke medtatt
				kr	-	
Sum Grunnarbeider				kr	1 386 300	Antatt

Betong, forskalling og murarbeider						
Grunnmur AS Datert: 22.09.2025				kr	851 975	
				kr	-	
				kr	-	
Sum betong, forskalling og murarbeider				kr	851 975	

Andre mur, støp og pipekostnader

Tekst / beskrivelse	Ikke aktuelt	Innkudert i huspris	Mengde	Enhetspris	Sum	Kommentarer
					kr -	
Stålpipen med ildsted i 1 etg.			1	125000	kr 125 000	
Sum andre mur, støp og pipekostnader					kr 125 000	
Rørleggerarbeid ikke inkludert i standard huspris						
Oslo Rør og Sanitær datert: 14.03.2026. Utvendig stikk -og bunnledninger			1	146440	kr 146 440	
					kr -	
Vannboren varmeanlegg (Må prises av rørlegger)				550000	kr -	
Pumpe m/ pumpekum				200000	kr -	pr/stk
Dusjdører/kabinett			3	10000	kr 30 000	
Sum andre rørleggerarbeider					kr 176 440	
Elektrikerarbeid ikke inkludert i standard huspris						
REAL Elektro datert: 15.09.25 oppstasjonsarbeider			1	176684	kr 176 684	
				50000	kr -	
Byggestrøm i byggeperioden			1	80000	kr 80 000	
					kr -	
Utv. Innv. belysning, varmekabler, panelovner			1	250000	kr 250 000	
Inntak fra kommunalt punkt fra nettselskap og frem til Inntaksskap (NEK 399) (utføres av nettselskapets entreprenør.			1	35000	kr 35 000	Antatt
Opplegg til elbil lader			1	20000	kr 20 000	
Anlegg for bilheis			1	30000	kr 30 000	
Sum andre elektrikerarbeider					kr 591 684	
Tømrerkostnader ikke inkludert i standard huspris						
Utvendig trapper/repo for inngangsparti			1	10000	kr 10 000	Anbud byggmester
Rekkverk på utvendige støttemurer				1500	kr -	ca. pr/lm
Ekstra bader innr. kjøkken og garderobe. Ligger 100K i husprisen			1	300000	kr 300 000	Antatt tillegg
				5300	kr -	pr lm
Snømaking, bortkjøring av rester/avfall fra byggeplass			1	50000	kr 50 000	Containerleie
Luft til luft varmepumpe				70000	kr -	
Hvitevarer			1	100000	kr 100 000	Antatt tillegg
Antatt kostnad for brannsikring			1	120000	kr 120 000	Avtales med byggmester
Sum andre tømrerkostnader					kr 580 000	
Flisarbeid / Maling, Tapet / Gulv						
Sparkling og maling innvendig					kr -	pr/m ²
Støp av våtromsgulv					kr -	pr/m ²
Avretting av våtrom på betong gulv					kr -	pr/m ²
Flislegging gulv					kr -	pr/m ²
Flislegging vegger					kr -	pr/m ²
Parkett					kr -	pr/lm
					kr -	
					kr -	
Gjennomsnitt pris nøkkelferdig ovrnevnte poster			192	6000	kr 1 152 000	pr/m ²
Sum flis, malerkostnader og gulv					kr 1 152 000	
Diverse andre kostnader						
Rivning av eksisterende enebolig					kr -	
Bilheis					kr 350 000	Antatt
					kr -	
					kr -	
Sum andre kostnader					kr 350 000	
Finanskostnader						
Antatt prisstigning fram til byggestart					kr -	
Byggelånsrente og provisjoner til banken					kr -	ikke medtatt
Sum finanskostnader					kr 200 000	
Uforutsatte kostnader						
Andre uforutsatte kostnader			1	70000	kr 70 000	
Sum uforutsatte kostnader					kr 70 000	

Tekst / beskrivelse

Ikke aktuelt	Innkudert i huspris	Mengde	Enhetspris	Sum	Kommentarer
--------------	------------------------	--------	------------	-----	-------------

Total kostnadsoverslag inkl. mva.**kr 10 622 324**

Vi gjør oppmerksom på at alle forannevnte priser, bortsett fra Mesterhustilbudet er å anse som et uforbindtlig prisanslag. Anbud på dette innhentes separat, etter godkjenning. Lykke til med det videre valg av husleverandør !

Vennlig hilsen

Mesterhus Oslo AS

Thomas Sommer
Distriktssjef Oslo



MESTERHUS
- det blir som avtalt

Kristin Løvfall Andersen og Vegard Stigen
Stølsvn.31
0590 OSLO

16.02.2026

TILBUD / LEVERANSEBESKRIVELSE

MESTERHUS

KARINE M/LEILIGHET

FOR

KR. 4.786.000,- INKL.MVA

SOM FERDIG OPPSATT I STØLSVEGEN 31 OSLO

GNR: 86 BNR: 599

I OSLO KOMMUNE

Tilbudsforutsetninger:

1. Plan / Fasadetegning i flg. Rammetillatelse datert: 22.12.2023
2. Prisberegningsdato 15.02.2026
3. Vi tar forbehold mot lønns og prisstigning i.h.t statistisk sentralbyrå byggekostnadsindeks for eneboliger av tre, unntatt stein, jord og sementarbeid med basis i overnevnte prisberegningsdato og frem til den 15. i leveringsmåneden (Oppstart byggmester).
I byggetiden er prisen fast.
4. Tilbudet gjøres gjeldende i 30 dager.
5. Som kontrakt benyttes: Byggeblankett NS 3425
6. Etter følgende punkter er avtalt.

MESTERHUS OSLO AS

PB.208, Manglerud. 0612 Oslo. Org.nr: 979 712 286. Tlf: 23 03 50 30. Mail: post@mesterhusoslo.no. Kto.nr: 6011.06.41861

www.mesterhus.no



MESTERHUS
– det blir som avtalt

Innledning:

Garantert Mesterverk

"I Mesterhus bruker vi slagordet Garantert Mesterverk. Dette betyr at huset ditt vil bli bygget av en byggmesterbedrift med Mesterbrevutdannelse, eller minst tilsvarende kvalifikasjoner. Byggmesterbedriften som du tegner kontrakt med vil også gi deg en økonomisk garanti for sine kontraktsforpliktelser i henhold til Bustadoppføringslova.

Levering og montering

Alle punkter og poster i beskrivelsen gjelder både levering og montering, Hvis annet ikke er angitt spesielt i beskrivelsen, eller kontrakt. Eventuelt uttrekk av kun montering må spesifiseres i beskrivelse eller kontrakt.

Lov og forskriftsforutsetninger

Alle arbeider utføres i henhold til Plan og bygningsloven og Teknisk forskrift av 2017, (TEK 17). Kontrakt og leveringsbetingelser i hht. NS 3425 - NS 3426 og Bustad oppføringslova av 13. juni 1997.

Ansvarlig byggmester er ansvarlig i forhold til HMS på byggeplassen i henhold til Byggherreforskriften.

Byggereglene:

Noen nye begreper fra de nye byggereglene som du bør kjenne til:
Det er kun godkjente firmaer som kan søke om ansvarsretter dvs. lov til å søke om byggetillatelse, prosjektere og utføre noe på byggeplassen.

Tiltakshaver:

Tiltakshaver er det navnet som plan og bygningsloven bruker på byggherren eller forbrukeren.

Ansvarlig søker:

Dette er en ansvarsfunksjon, hvor det skal påses at søknad om byggetillatelse inneholder den nødvendige dokumentasjon fra de forskjellige firmaene som er involvert i byggesaken.

Ansvarlig søker skal også se til at det ikke utføres arbeider på byggeplassen som ikke er dekket opp med ansvarsrett, og være hovedkontaktperson mot kommunen for byggeplassarbeidene.

MESTERHUS OSLO AS

PB.208, Manglerud. 0612 Oslo. Org.nr: 979 712 286. Tlf: 23 03 50 30. Mail: post@mesterhusoslo.no. Kto.nr: 6011.06.41861

www.mesterhus.no



MESTERHUS
– det blir som avtalt

Ansvarlig prosjekterende og utførende og ansvar uavhengig kontroll.

Dette vil være de firmaer som er eller vil bli godkjent for å påta seg ansvarsfunksjoner i henhold til byggesakskatalogen. Utførelse vil følge anbefalinger gitt i NBI (Norges Byggforskningsinstitutt) så langt dette er relevant. Tiltakshaver er ansvarlig for ansvarshavende for uavhengig kontroll.

Bustadoppføringslova

Denne beskrivelsen inneholder en detaljert beskrivelse av de tjenester og ytelser som skal være avklart i forbindelse med oppføring av en bolig i henhold til den nye bustad oppføringslova § 13 og § 26. Loven trådte i kraft fra 01.07.1998.

Entreprenøren holder arbeid og materialer på eiendommen forsikret i henhold til bustadoppføringslova §13. Dette gjelder også arbeider og materialer levert av forbrukeren.

Ved tyveri eller skade på materialer levert av forbrukeren, og ikke overtatt av entreprenøren, betaler forbrukeren selv egenandel i forbindelse med forsikringsutbetalingen.

Det er viktig at forbrukeren og entreprenøren (i beskrivelsen også kalt byggmesteren) går nøye gjennom leveransebeskrivelsen slik at det ikke oppstår misforståelser om tjenester, ytelser eller leveringsomfang.

I leveringsbeskrivelsen for endelig kontrakt kan det være krysset av for ytelser som forbruker skal levere/utføre selv, eller lar utføre ved egne underentreprenører.

Toleranseklasse for utførelse

Alle arbeider leveres med en utførelse / overflate i hht. Byggforskblad 520.008

Det gjøres også oppmerksom på at trematerialer er et levende materiale som beveger seg med forskjellige fukt og temperaturforhold som kan være i en bolig. Dette kan medføre sprekker, krymping eller svelling, noe entreprenøren ikke kan ta ansvar for.

Arealer og høyde i de enkelte rom

På kontraktstegning er arealer oppsatt i tabell etter Norsk standard NS 3940 og husbankens regler. Mål på tegninger er konstruksjonsmål (netto). Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal. I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m. Dette fremkommer av snitt på kontraktstegning. Under limtredragere, inn kassinger etc. kan det også være lavere høyde.

Rett til endring av utførelse

Entreprenøren forbeholder seg rett til å endre materialvalg og utførelse i forhold til denne beskrivelse, så lenge det benyttes likeverdige eller bedre konstruksjoner, varer, utstyr eller materiell enn det som er beskrevet.

MESTERHUS OSLO AS

PB.208, Manglerud. 0612 Oslo. Org.nr: 979 712 286. Tlf: 23 03 50 30. Mail: post@mesterhusoslo.no. Kto.nr: 6011.06.41861

www.mesterhus.no



MESTERHUS
– det blir som avtalt

Byggetid/Tidsfrister/Overtagelse

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest pleier å foreligge 2-4 uker etter overtagelse. Det er tiltakshavers ansvar å innhente samsvarserklæringer fra egne underentreprenører.

Byggetid og tidsfrister avtales i kontrakten etter Bustadoppføringslova § 14 (NS 3425). Entreprenøren har krav på fristforlengelse/tilleggsfrist på byggetiden for forhold nevnt i lovens § 11. Herunder kommer også kommunens behandlingstid om søknad om brukstillatelse etter at entreprenøren er ferdig med sine arbeider, men hvor overtagelse ikke er funnet sted pga. behandlingstid i kommunen. Det samme forhold vil også gjelde hvis forbrukerens sideentreprenører forsinker overlevering pga. manglende innlevering av kontrollertklæring.

Andre generelle forhold som det gjøres oppmerksom på:

Takkonstruksjonen leveres som vist på kontraktstegningen, og dimensjoneres etter tekniske forskrifter (TEK17) og kommunale snølast bestemmelser. Takkonstruksjonen er dimensjonert for takstein og snølast på mark, etter NS 3491-3.

De innvendige veggene kan bli bygget bredere enn oppgitt for å gi plass til bæresøyler, rør eller kanaler. Eventuelle skyvedørsvegger leveres med 98 eller 148 mm virke.

Åpningsbare vinduer leveres barnesikre. Vinduer angitt med F på kontraktstegning angir at de er faste (Ikke åpningsbare). Vinduer uten bokstavbetegnelse er åpningsbare. Slagretning på dører som angitt på tegning.

Utenpåliggende sprosser, knekter, mønekryss og belistning leveres i henhold til kontrakts tegning hvor evt. medtatt.

Er forbruker selv ansvarlig for maling/tapetsering/teppe/parkett legging av vegg eller gulv er han selv ansvarlig for at veggplateskjøter/gulvplateskjøter er sparklet og slipt før sluttarbeidene.

Fotlister, gerikter og taklister monteres før forbruker er ferdig med alle sine arbeider om annet ikke blir avtalt ved kontrakts gjennomgang.

Det gis ikke garanti mot kvistgulning av fabrikkmalte produkter.

Synlige søyler og dragere:

Som standard leveres laminert utførelse i boligrom, for øvrig sammen spikret eller laminert, avhengig av dimensjoneringen og fasadetegning. Hvorvidt søyler og dragere er synlige vil være avhengig av bærekonstruksjon i huset.

MESTERHUS OSLO AS

PB.208, Manglerud. 0612 Oslo. Org.nr: 979 712 286. Tlf: 23 03 50 30. Mail: post@mesterhusoslo.no. Kto.nr: 6011.06.41861

www.mesterhus.no



MESTERHUS
– det blir som avtalt

Det er tiltakshavers ansvar å sørge for låsing av byggeplass etter utførsel av egne arbeider. Det samme gjelder tildekking av kjøkken/parkett etc. som er utført av tiltakshaver eller egne engasjerte entreprenører.

Varmetapsberegning-/Energiberegning

Hus levert av Mesterhusmedlemmer vil alltid tilfredsstillе forskriftenes krav til energiforbruk.

Dokumentasjon på dette vil kunne være enten ved hjelp av varmetapsberegninger eller energiberegninger i henhold til retningslinjer gitt i byggeforskriftene 1977 kap. VIII §8.2 . Entreprenøren forbeholder seg retten til å omfordele varmetap/energibruk i forhold til de konstruksjoner som er teknisk/økonomisk optimale for boligen.

Mesterhus byggeplassen skal være en arbeidsplass som skal kjennetegnes av at helse, miljø og sikkerhet skal være ivaretatt for både for de som jobber der, byggherren, besøkende og det ytre miljø. Forbrukeren plikter å instruere sine eventuelle entreprenører om dette.

Det gjøres også oppmerksom på at trematerialer er et levende materiale som beveger seg med forskjellige fukt og temperaturforhold som kan være i en bolig. Dette kan medføre sprekker, krymping eller svelling, noe entreprenøren ikke kan ta ansvar for.

Med vennlig hilsen
Mesterhus Oslo AS

MESTERHUS OSLO AS

PB.208, Manglerud. 0612 Oslo. Org.nr: 979 712 286. Tlf: 23 03 50 30. Mail: post@mesterhusoslo.no. Kto.nr: 6011.06.41861

www.mesterhus.no

Stølsvegen 31. Datert: 17.03.2026

Inkludert i leveranse**A Prosjektering****A 1 Utarbeidelse av orienterende kostnadsoverslag og tegninger av ønsket bolig.**

Dette gjelder for byggeanmeldelse og senere arbeidstegninger for hele boligen

A 2 Skriftlig avtale i hht.byggeblankett NS 3425

Skriftlig avtale med tegninger og leveransebeskrivelse etter Bustadoppføringslova

B Utarbeidelse av byggesøknader med ansvarsfordeling**B 2 Ansvarlig Søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende for byggmesterens arbeider.**

Det må godkjennes en ansvarshavende for evt. forbrukernes egne arbeider. Disse må ha sentral godkjenning evt. søke om lokal godkjenning. Uavhengig kontroll for våtrom og lufttetthet er tiltakshavers ansvar. Samordnes av ansv.søker

B 3 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Ansvarlig søker sender ferdigmelding til kommunen.

B 4 HMS ansvar på byggeplassen i henhold til byggherreforskriften.**B 5 Forsikring i byggetiden jf. bustadoppføringslova (BOL) §13.**

Total forsikring av huset mot brann og tyveri er inkludert i byggetiden

C Oppfølging i byggeperioden**C 1 Byggeledelse**

Planlegging og kontroll av fremdrift og utførelse, overtakelsesforretning og garantibefaring av byggmesterens leveringsomfang.

C 2 Uttørking av fukt i byggeperioden

Det er viktig at huset blir tilstrekkelig uttørket for å hindre senere fuktskader. Det er her viktig at også forbrukeren, ved utførelse av eventuelle egne arbeider, er klar over dette, ved aktivt å bruke varmeovn, aktivt ventilere, eller ved bruk av en byggavfukter/byggtørker. Forbruker betaler strøm i hele byggeperioden.

C 3 Rydding og rengjøring i byggeperioden

Avfall fra arbeidene som byggmesteren utfører ryddes opp, og legges på avtalt sted på tomten. Forbrukeren er ansvarlig for sortering etter kommunens retningslinjer og borttransport av avfallet. Forbrukeren er ansvarlig for rydding etter egne arbeider. Eventuelle overskuddsmaterialer er byggmesterens eiendom og borttransporteres av ham.

Stølsvegen 31. Datert: 17.03.2026

Inkludert i leveranse

C 7 Utsendelse av anbudsdokumenter til ansvarlige egne underentreprenører.

E Grunnmur, pipe og ildsted

E 5 Stigetrinn

Typegodkjente taktrinn fra takfoten og opp til pipe

F Etasjeskiller / Gulv

F 1 Bjelkelag og gulv for 2 etasje

Bjelkelag m/100mm isolasjon og gulvplater

F 2 Bjelkelag og gulv for 1 etasje

Bjelkelag m/100mm isolasjon og gulvplater

G Yttervegger

G 1 Isolerte vegger av tre leveres som vist på kontraktstegninger

Fra utside:

Liggende 148mm dobbelfalset kledning, og felter med stående 148 dobbelfalset kledning 200 mm mineralull og gipsplater. Utv.kledning leveres grunnet hvit + ett mellomstrøk fra fabrikk. Gjelder ikke kapp og snittflater

H Innvendige vegger

H 1 Vegger i tre leveres med gipsplater. Alle innvendige vegger leveres isolert.

Dragere leveres underliggende.

Til alle bad leveres rupanel e.l, som underlag for gipsplater/fliser

I Tak

I 1 Takkonstruksjon

Tak leveres som vist på kontraktstegninger.

I 2 Taktekking

Taktro undertak med sveiset banetekking.

I 4 Parapet

Leveres med topp beslag i farge sort.

I 7 Isolasjon i taket

Skråskjært gjennomsnittlig 350 mm

J Innvendig himling

J 1 Himlinger leveres med gipsplater.

Stølsvegen 31. Datert: 17.03.2026

Inkludert i leveranse**K Vinduer**

K 1 Vinduer leveres som toppsving / fast karm, med to lag energiglass med gass (U-verdi 1,2) fabrikkmalt hvite.

K 3 Utenpåliggende fabrikkmalt smal belistning.

Leveres som angitt på kontraktstegninger.

K 5 Kjellervindu og vinduer i mur eller betongvegg leveres som vist på kontraktstegning fabrikkmalt som over.

L Innvendige og utvendige dører

L 1 Hovedinngangsdør leveres i hvit utførelse type Swedoor Michigan hvit m/glass og fabrikkmalt hvit karm.

L 2 Balkong- og terassedør leveres i henhold til kontraktstegning fabrikkmalt med to lag energiglass med gass.

L 5 Innvendige dører leveres Type Kloppen Visjon 1 hvit med luftespalte og dempelist.

Komplett med fabrikkmalt hvit karm og metal vridere fra byggmesters leverandør

L 6 Kjellerdører / biinngangsdører leveres i hvit utførelse Type Swedoor Bering hvit tett. Fabrikkmalt hvit karm.

M Trapper

M 1 Innvendige trapper leveres i henhold til kontraktstegningen til alle etasjer Brun beisede furu trinn, åpne med barnesikkringslist og hvit malte vanger med stålspiler.

M 2 Ståltrapp utvendig

Leveres i brørstet nettingsstål mellom repoer. Rekkverk i stålspiler

M 3 Rekkverk til kjellernedgang

Leveres med impregnerte stående spiler.

N Foringer og innvendig listverk

N 1 Taklister

Leveres listefritt

N 2 Gulvlister

Leveres i glatt fabrikkmalt hvit utførelse rund kant 12 x 70 mm. Leveres ikke til våtrom og kjeller.

N 3 Gerikter / karmlister til alle dører

Leveres i glatt fabrikkmalt hvit utførelse rund kant 12 x 58 mm.

Stølsvegen 31. Datert: 17.03.2026

Inkludert i leveranse

- N 4 Vindusforinger leveres listefritt**
Gips i innevendige vindusmyg
- N 5 Fabrikkmalt hvitt listverk**
Flekksparkling og toppstrøk må påregnes etter montering
- N 6 Feielister.**
Leveres og monteres av gulvlegger.
- O Kjøkken-, vaskerom, garderobe- og baderomsinnredninger**
- O 1 Det er inkludert valgfri kjøkken, bad og garderobe, samt montering av denne innredningen for totalt kr. 100.000,- inkl. mva. (Veiledene pris) Hvitevarer ikke inkludert.**
Dersom tiltakshaver ønsker å benytte egne leverandører til kjøkken, bad og garderobe, trekkes det ut kr.70.000,- inkl. mva, og tiltakshaver må i tillegg besørge monteringen selv.
- P Balkong, terrasse og utvendig trapper**
- P 2 Balkong og terrasse rekkverk leveres med i aluminium med glassfelter**
- P 3 Balkonggulv leveres i åpen utførelse med impregnerert bjelkelag og spaltegulv**
- P 4 Takterrasse over innredet rom**
Leveres i tilfarergulv med em furu impregnerert 28x128 terrassebord.
- Q Ventilasjonsarbeider**
- Q 1 Balansert ventilasjonsanlegg med høyeffektiv varmegjenvinner**
Leveres ikke til rom som ikke er godkjent til varig opphold.. Komplette anlegg må prosjekteres av leverandør ved arbeids tegninger, hvor evt. innkassinger kan tilkomme, og endelig plassering av aggregat avklares.
- R Blikkenslagerarbeider**
- R 1 Takutkast**
Leveres i overflatebehandlet stål farge sort. Avsluttes med utkast over planert terreng.
- R 2 Dør- og vindusbeslag**
Leveres i sort overflatebehandlet
- R 3 Ventilasjonshatter på tak inklusive gjennomføringsbeslag.**
Leveres i sort overflatebehandlet
- R 4 Vinkelbeslag vegg / tak ved ark og takoppløft, ved balkong, samt vinkelrenne, leveres farge sort.**

Stølsvegen 31. Datert: 17.03.2026

Inkludert i leveranse

R 5 Dør- og vindusbeslag i murte/støpte vegger.
Leveres i sort overflatebehandlet stål

S Rørleggerarbeider innvendig og utvendig**S 1 Rør- og sanitærutstyr**

Sanitæranlegget utføres av autorisert rørlegger etter gjeldende forskrifter. Av praktiske grunner bør utvendig anlegg og bunnledninger med forgreninger, oppstikk utføres av samme rørlegger. Anlegget leveres komplett over laveste gulv. Alle vannledninger til tappesteder er rør i rør system (VSK godkjent type). Avløpsledninger legges i PP-plast.

S 2 Alt sanitær utstyr leveres i samsvar med kontrakt. Til kjøkkenbenk leveres det med uttak for oppvaskmaskin. Det leveres kran og avløp til vaskemaskin. Utvendig leveres 1 stk. frostfri utekran.

S 3 Av utstyr leveres 1 stk. Tapwell RT 2184 Krom kjøkkenarmatur, 1 stk. 300l Oso RS hvit standard varmtvannsbereder, 1 stk Intra VK 50 vaskekar med Tapwell veggarmatur, 3 stk PB veggmonterte toaletter, 1 stk. Ifø Sign 7322 og 2 stk nedfellbar Ifø Sign 7152 servanter, med Tapwell RT2 071 krom servant armaturer, 1 stk. gulvsluk, 2 stk. brannslukningsapparater, 3 stk. Tapwell SK 168 dusjbatteri med Tapwell RT 105 dusjgarnityr

Vi leverer vannstoppeventil ved hovedinntaket til vann.

T Elektrikerarbeider innvendig og utvendig

T 1 De elektriske installasjonene blir utført av autorisert installatør etter gjeldende forskrifter NEK 400. Anlegget leveres som standard med hovedsikring maks 63 A. Det dimensjoneres for elektrisk oppvarming i alle boligrom. De elektriske installasjonene leveres som skjult anlegg i hovedetasje og i 2 etg.

T 2 Sikringssskap med automatsikringer. Vi leverer komfyrvakt.

T 3 Ringeanlegg leveres med klokke

T 4 Som punkter regnes lampepunkter, bryter, stikkontakter og elektriske tilkoblingspunkter hver som ett punkt. Tekniske punkter som vaskemaskin, VV-bereder, komfyr, balansert ventilasjon etc, regnes hver som to punkter. Totalt antall = 157 el-punkter
Punkt plassering avtales senere mellom forbruker og installatør.

V Diverse

V 12 Garasjeport isolert 240x210, farge hvit med fjernstyrt portåpner med 2 sendere

Stølsvegen 31. Datert: 17.03.2026

Ikke medtatt. Kan avtales levert om ønskelig

A Prosjektering

A 3 Grunnforhold og geotekniske forhold

Prosjektering/levering av og ansvar for grunnforhold og alle tilkjørte masser

A 4 Prosjektering/Dimensjonering av fundament/grunnmur/plate på mark etc.

Prosjektering og dimensjonering i henhold til anvisning fra leverandør eller på basis av statiske bergninger/dimensjoneringsstandarder e.l

C Oppfølging i byggeperioden

C 4 Frostskader i byggeperioden

Sikring av grunnmur og fundamenter mot frostskafer i byggeperioden

C 5 Snørydding i byggeperioden.

Snørydding av adkomstsvei, gårdsplass og byggeplass i byggeperioden.

C 6 Vann og byggestrøm i byggeperioden.

Eget uttak for vann i nærheten av grunnmur. 3 faset kontakt med 63 amper maksimalt 10 m fra grunnmur. Forbruker betaler for strømforbruk i byggeperioden.

C 8 Borttransport av bygningsavfall.

Containere for bygningsavfall betales av byggherre

C 9 Hovedrengjøring før huset tas i bruk

Huset skal hovedrengjøres før det tas i bruk i henhold til Teknisk forskrift

D Grunnarbeider

D 1 Utstikking på tomten og oppmålingsteknisk prosjektering for byggesøknad, samt beliggenhetskontroll. Evt. RE-bekreftelse

D 2 Gravearbeider og masseforflytting

Utgraving, borttransport av overskuddsmasse, tilkjøring av godkjent masse, singling av byggegrop, sprenging, masseforflytting, legging av drensledning, grunnmursplate, gjenfylling av grøfter, støttemurer, veier, biloppstillingsplasser, tilbakefylling mot grunnmur, lyskasser, pukking og grovplanering av eksisterende/berørte masser. Adkomstveier frem til grunnmur, siktlinjer med godkjent avkjørselsplan. Utvendig isolering av grunnmuren.

D 3 Riving av eks bygningsmasse

Riving av eks. bolig med avfalls håndtering i hht. miljø krav

D 4 Tiltak for radonsikring og Geotekniske undersøkelser.

Stølsvegen 31. Datert: 17.03.2026

Ikke medtatt. Kan avtales levert om ønskelig**D 5 Finplanering med tilsåing.**

Kontraheres eventuelt i egen avtale da utførelsestidspunkt ofte er årtidsavhengig.

D 6 Utendørsanlegg/Hageanlegg

Hageareal i forbindelse med boligene leveres ferdig maskinplanert med stedlige masser og matjord, med nødvendig drenering og fall. Lek og grøntområde opparbeides i henhold til egen utomhusplan som er utarbeidet for prosjektet. Kontraheres eventuelt i egen avtale da utførelsestidspunkt ofte er årtidsavhengig.

E Grunnmur, pipe og ildsted

E 1 Støpt plate med armering, Komplett grunnmur i isolert bind.verk og med sprøytebetong.

E 2 Gulv direkte på grunnen

Avrettingsmasse kommer i tillegg

E 3 Pussing av grunnmur, innpussing av vinduer og dører i murkonstruksjoner.

E 4 Levering og montering av komplett pipe. Helbeslått over tak

E 6 Ildsted, ovn/ peis og eventuelt brannmur bak ildsted/pipe.

Frisklufttilførsel til ildsted

F Etasjeskiller / Gulv

F 3 Støping av gulv for varmekabler m/membran

F 4 Bjelkelag for gulv med lydkrav i 1 etg.

F 5 Flytende gulv på støpt dekke eller dekke elementer

F 6 Parkett / Laminatgulv.

H Innvendige vegger

H 2 Lydvegger mellom separate enheter

2 stk.separate isolerte vegger, med gipsplater.

Stølsvegen 31. Datert: 17.03.2026

Ikke medtatt. Kan avtales levert om ønskelig

- H 3 Trepaneler eller spon istedenfor gipsplater.**
- J Innvendig himling**
- J 2 Trepaneler eller sponbasert himling istedenfor gips eller spon.**
- K Vinduer**
- K 2 Takvindu i boligrom leveres dersom vist på kontraktstegninger**
Innvendig utføring og karm i hvit utførelse.
- L Innvendige og utvendige dører**
- L 3 Utvendig skyvedør leveres dersom dette er vist på kontrakts tegninger med fabrikk malt karm.**
- L 4 Uisolert boddør**
Leveres om vist på kontrakts tegninger i enkel utførelse.
- P Balkong, terrasse og utvendig trapper**
- P 1 Terrassegulv på marknivå er ikke inkludert i standardleveransen.**
- Q Ventilasjonsarbeider**
- Q 4 Balansert ventilasjon til uteleiedel.**
Leveres ikke til rom som ikke er godkjent til varig opphold.. Komplette anlegg må prosjekteres av leverandør ved arbeids tegninger, hvor evt. innkassinger kan tilkomme, og endelig plassering av aggregat avklares.
- S Rørleggerarbeider innvendig og utvendig**
- S 4 Utvendige rørleggerarbeider**
Utvendige rørleggerarbeider med fremføring av vann og avløp fram til fundament/grunnmur. Legging av bunnledninger innenfor fundament / grunnmur. Evt. drenskum og reduksjonsventil / vannmåler om kommunalt krav.
- S 5 Rørleggerarbeider (bunnledninger) innenfor fundament/grunnmur.**
Vannledning med eventuell reduksjonsventil, bunnledning med jordingsmuffe frem til laveste gulv med stoppekran og vannmåler, som plasseres over gulv. Avløpsledninger med forgreininger frem til laveste gulv, inklusive oppstikk og sluk. Eventuelt takvannsledning med tilkobling til nedløp. Vann og avløp skal være tilgjengelig for byggmesteren i byggetiden.
- S 6 Anlegg for vannbåren gulvvarme.**
Må prosjekteres ved ferdige tegninger.

Stølsvegen 31. Datert: 17.03.2026

Ikke medtatt. Kan avtales levert om ønskelig**T Elektrikerarbeider innvendig og utvendig****T 5 Utvendig Elektrisitet**

Utføres i henhold til retningslinjer gitt av det lokale elektrisitetsverk og utføres av entreprenører tilknyttet e-verket. Melding til det lokale el.tilsyn. Arbeidet utføres i samarbeid med e-verk, tiltakshaver og graverentreprenør. Samarbeidspartner for E-verket legger fra e-verkets tilknyttingspunkt og frem utvendig strømskap på veggen ifølge ny NEK 399. Ansvarlig elektriker legger fra utvendig strømskap med hovedsikring/overbelasntningsvern/jordfeilkabel-varslere til innvendig sikringsskap. Tiltakshaver må bestille kabel/bredbånd direkte fra leverandør. Arbeider med stikkledninger/rør til strøm, eller inntak for kabel/bredbånd avregnes etter medgått tid og materiell. Leie av byggestømskap med tilkobling og frakobling av byggestrøm.

T 6 Varmekabler, skult varme, panelovner, utvendig belysning, lamper og evt. smarthusteknologi**U Maler / Fliser****U 1 Utvendige og innvendige malerarbeide.****U 2 Flislegging m/nødvendige membraner.****U 3 Membrantekking og oppbygging av fall mot sluk i gulv.**

Skal utføres av firma med ansvarsrett.

V Diverse**V 1 Brannsikring**

Nødvendige brann- og rømningstiltak på yttervegger, tak og vinduer

V 2 Badstu / kjølerom

Leveres med benker uten ovn

V 3 Bilheis**V 4 Impregnert tretrapper og støpe trapper ved inngang/balkongparti og terrasser på marknivå.****V 5 Kostnader for evt. hulltaking i betong / leca dekker**

Stølsvegen 31. Datert: 17.03.2026

Ikke medtatt. Kan avtales levert om ønskelig

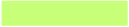




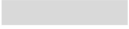

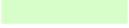
- V 6 Støy og lyd tiltak inkl. prosjektering**
Må innhentes fra eksterne firmaer om krav i byggesak og betales av tiltakshaver
- V 7 Endringsmelding med korrigerende tegninger og skifte av ansvarshavende, samt krav om uavhengig kontroll i byggesaken**
- V 8 Utomhusplaner**
Utarbeides av eget arkitektkontor om ansees nødvendig i byggesak. Gebyr betales av tiltakshaver
- V 9 Oppmålingsteknisk prosjekterings gebyr med ansvarsrett for PRO / UTF**

Kan være nødvendig for byggesøknaden og betales av tiltakshaver
- V 10 Arkeologiske utgravninger, gateopprikk m.m**
Betaler av tiltakshaver om påkrevet i byggesak
- V 11 Husnummerskilt / Byggerengjøring / Markiser / møbler / hvitevarer / prisstigning / Reg.og sit kart / gjerde**

Ikke inkludert**B Utarbeidelse av byggesøknader med ansvarsfordeling****B 1 Gebyrer og avgifter**


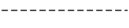

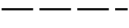




Situasjonskart, påvisningsgebyr, avfallsgebyr, byggemeldingsgebyr, kontrollgebyr, kommunale gebyrer for ansvarsrett for grunnarbeider/grunnmursarbeider, endringsmeldinger pga. korrigerende tegninger, kommunal tilknytningsavgift for vann, avløp og elektrisitet, ildstedsmelding, samt eventuelle andre gebyrer fra det offentlige.



TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



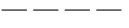


	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	613 - Parkbelte i industristrøk


 RbFareOmråde

 RpFareGrense

	70 - Felles avkjørsel
	76 - Felles underjordisk anlegg
	312 - Fortau
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	962 - Regulert skoggrense
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Markagrense

 Inn-/utkjøring

601200

601500

601800

6647700

6647700

6647400

6647400

6647100

6647100

6646800

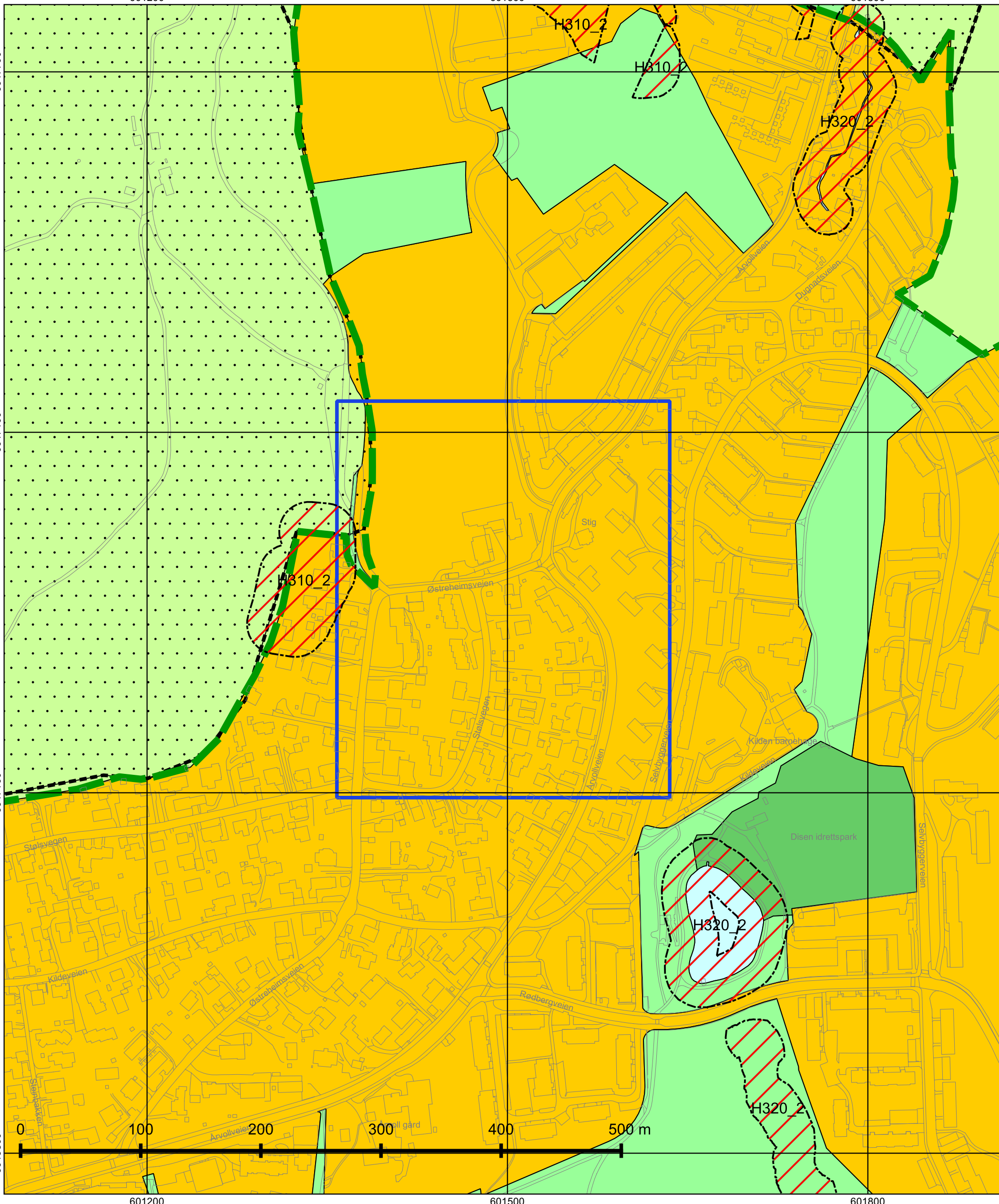
6646800

601200

601500

601800

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 24.03.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 232745/86529184

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200913489](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE

S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best., vedt. 17.11.2008 (V171108).

Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best., vedt.04.07.2011(V040711)

Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)

Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)

I Bergsalléen 8A, gnr 48, bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)

Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.

Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger. Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

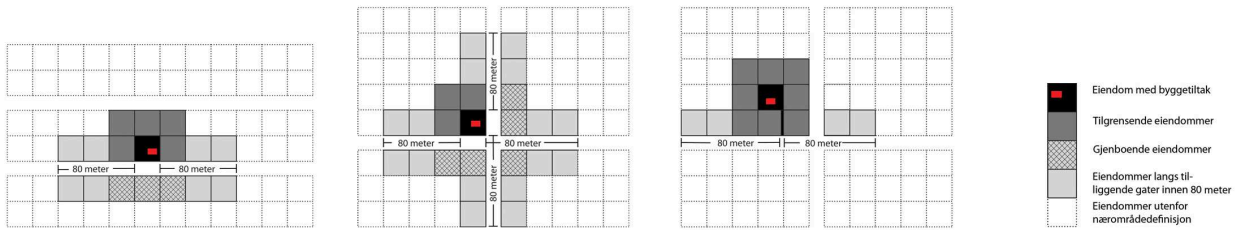
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1

Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

- a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensede eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tiliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



*Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger
langs vei/gate*

*Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i
vei-/gatekryss*

*Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak
bebyggelse langs vei/gate*

- b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
- c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
- d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2

Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensede eiendommer være førende. I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3

Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4

I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terreng høyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

- a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
- b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
- c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6

Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7

Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).

Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.

”Moderhusets” (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og ”moderhuset” et romslig utareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m² pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

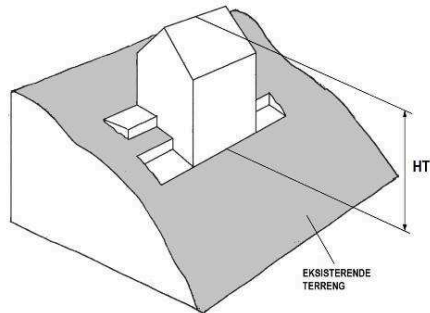
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

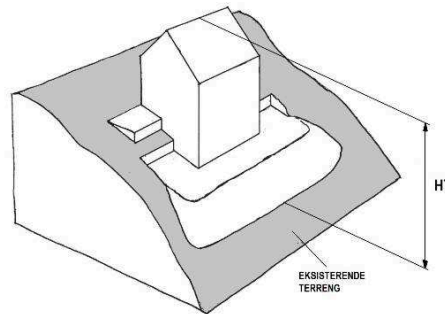
Følgende høyder tillates:

- a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

- c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m² per plass og medregnes i bebyggt areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

Tomter på under 600 m² kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m², kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

- a. Minimum 200 m² for eneboliger og 300 m² for tomannsboliger.
- b. Minimum 100 m² per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
- c. Minimum 50 m² per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøktjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøktjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

- a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

- b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
- c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
- d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
- e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
- f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00, samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
- g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist.
- h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
- i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
- j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
- k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved

**bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.**

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem



Oslo kommune
Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):

202305363 - 3

Oppgis alltid ved

henvendelse

Saksbehandler:

Renate Grantsdottir

Dato: 20.04.2023

Adresse: STØLSVEGEN 31

Eiendom: 86/599/0/0

Tiltakshaver: KRISTIN LØV FALL ANDRESEN

Søker: Mesterhus Oslo AS

Tiltakstype: Enebolig

Tiltaksart: Oppføring

Oppføring av enebolig

Du trenger en uttalelse fra Vann- og avløpsetaten

Før vi kan gi deg en igangsettingstillatelse, må Vann- og avløpsetaten uttale seg om
- **tilknytning av stikkledninger for vann og avløp**

Dette trenger Vann- og avløpsetaten for å gi deg en uttalelse

Skjemaet "Anmodning om forhåndsuttalelse" fylles ut og sendes sammen med dette dokumentet og redegjørelse for tiltaket. Du må også sende inn situasjonskart/ledningskart i målestokk 1:500. Kartet må vise tiltaket og utvendige private vann- og avløpsledninger, samt tenkt tilknytningspunkt til kommunens eller private vann- og avløpsledninger. Det kan også være behov for relevante tegninger over innvendige installasjoner i målestokk 1:50 eller 1:100. Det vises for øvrig til Vann- og avløpsetatens «Veileder til byggesak».

Send oss uttalelsen fra Vann- og avløpsetaten

Uttalelse med ledningskart/tegninger attestert av Vann- og avløpsetaten må være mottatt av oss før vi kan gi deg en igangsettingstillatelse. Du kan sende inn uttalelsen via Saksinnsyn.

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/brevinn.asp?BID=BS06&caseno=202305363>

Har du spørsmål?

Skjemaer samt informasjon om krav som Vann- og avløpsetaten stiller og retningslinjer finnes på: www.vav.oslo.kommune.no

Har du spørsmål, ta kontakt med Vann- og avløpsetatens kundesenter på telefon 21 80 21 80, eller besøk dem i Herslebs gate 5, alternativt send en e-post til:

vav.kundesenter@vav.oslo.kommune.no

Kart, dokumenter etc. kan også bestilles hos www.underoslo.no

Du kan følge byggesaken på Saksinnsyn. www.oslo.kommune.no/saksinnsyn

Fødselsnr./Orgnr.

Erklæring

om plikten til å opparbeide offentlig vei

Erklæringen gjelder gnr. 86, bnr. 599, Stølsveien 31 i Oslo, saksnummer 202305363.

1. Som hjemmelshaver (grunneier) er jeg kjent med at Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har gitt midlertidig dispensasjon fra kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide offentlig vei. Kravet er utløst i forbindelse med oppføring av en enebolig eiendommen. Dispensasjonen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2.

Stølsveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake, og at jeg da får plikt til å opparbeide veien i regulert veibredde fram til og langs den siden av tomten hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, og med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.

På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde på inntil 6 meter. Veien skal ha den standarden som gjelder for offentlig vei i Oslo kommune.

2. Hvis jeg ikke sørger for å få utført arbeidet som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Har jeg stilt sikkerhet for veiopparbeidelse, kan kommunen bruke sikkerheten til dette formålet.
3. Jeg godtar forpliktelsene som er nevnt i punkt 1 og 2, og at disse tinglyses på eiendommen som en heftelse.
4. Jeg forplikter meg til å overdra den nødvendige veigrunnen med en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, vederlagsfritt til Oslo kommune. Kommunen får bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Plan- og bygningsetaten fastsetter den endelige avgrensningen. Betingelsen for at kommunen vil erverve (ta over) veigrunnen, er at veien er opparbeidet, og at kommunen har godkjent den.

En skriftlig bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten på at opparbeidelsen har funnet sted, er tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt, jf. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, organisasjonsnummer 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

_____, den _____ 20....

_____ Fødselsnr./Orgnr.

Som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

_____, den _____ 20....

_____ Fødselsnr./Orgnr.

Orientering om veierklæring (erklæring om plikten til å opparbeide offentlig vei)

I forbindelse med deres byggesak har Plan- og bygningsetaten gitt dere midlertidig dispensasjon fra gjeldende plan- og bygningslov (pbl.) § 18-1, forutsatt at dere tinglyser erklæring om eiendommens plikt til å opparbeide offentlig vei, en såkalt veierklæring.

Kommunen kan når som helst trekke dispensasjonen tilbake med den virkning at dere (eiendommens hjemmelshaver) da får plikt til å opparbeide veien i regulert veibredde til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjon trekkes tilbake, er dere forpliktet til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde angitt i pbl. § 18-1, men ikke en større bredde enn den regulerte bredden, og med nødvendig tillegg for fylling og skjæring, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

Vedlagt oversendes formular for erklæring som dere som hjemmelshaver må undertegne på nederste linje. Eventuell fester skal undertegne på nest nederste linje. Den som begjærer tinglysing, må ifølge Kartverket påføre fødselsnummer/organisasjonsnummer øverst til venstre på erklæringen.

Originalversjon av erklæringen i **to eksemplarer** innleveres eller sendes til:

Postadresse: Kartverket, Tinglysningen, 3507 Hønefoss
Besøksadresse: Kartverksveien 21, Hønefoss
Telefon: 32 11 88 00
Internett: www.tinglysing.no
E-post: tinglysing@statkart.no

Etter tinglysningen vil Kartverket sende dere ett eksemplar av erklæringen samt faktura. Det tinglyste eksemplaret må dere videresende til Plan- og bygningsetaten.

Eventuelle spørsmål om tinglysningsgebyrets størrelse må dere rette til Kartverket.



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Johanne Skogseide
STØLSVEGEN 31

Dato: 24.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529184
9079297

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.86 BNR. 599

Vi viser til bestilling av 20260323 for STØLSVEGEN 31.

GNR. 86 BNR. 599

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.11.1952.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1000 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



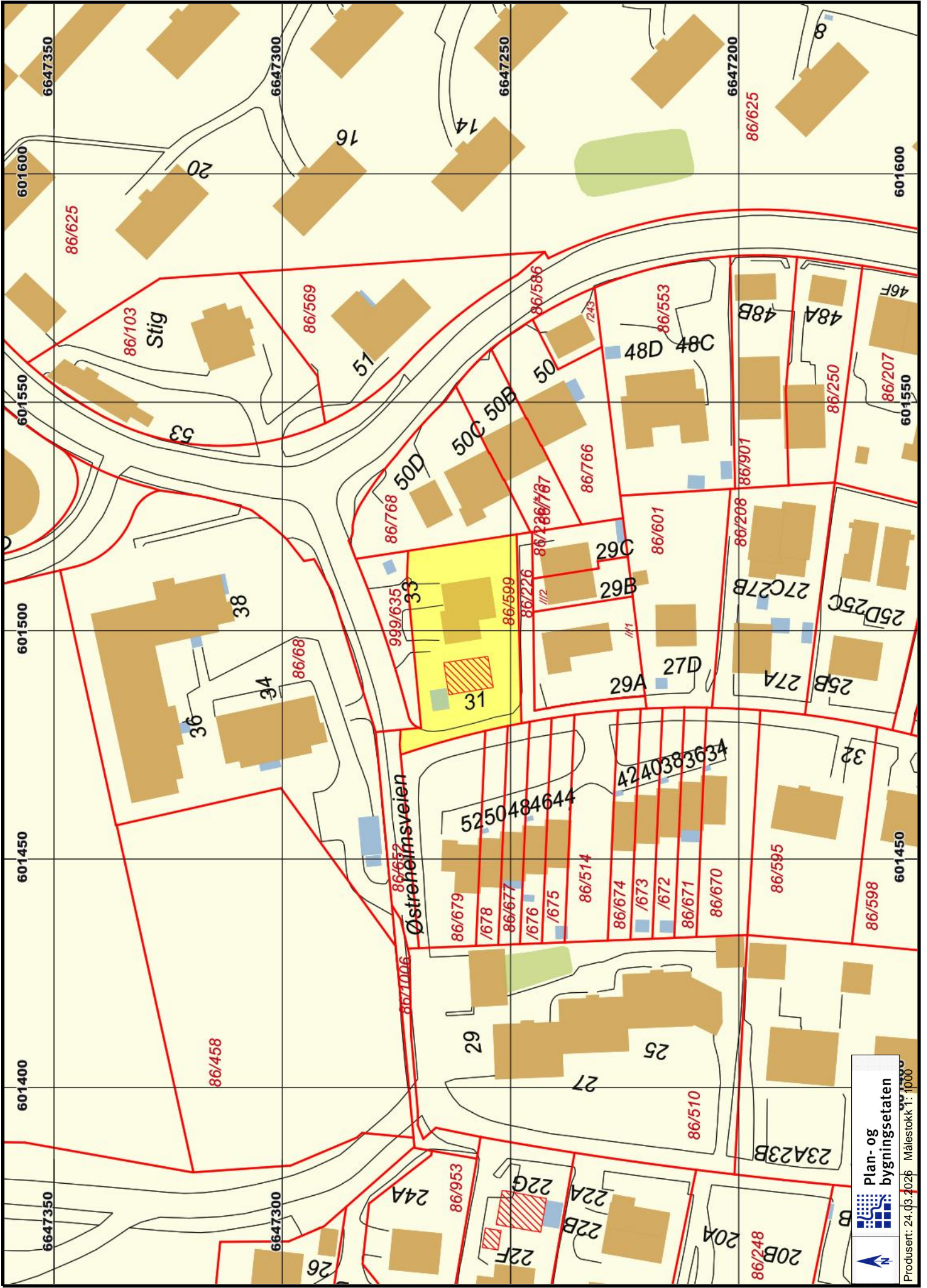
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Stølsvegen 31

Nabolaget Årvoll - vurdert av 90 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Stig	6 min
Linje 25, 31	0.5 km
Doktor Smiths vei	23 min
Linje 11, 12	2 km
Sinsen	5 min
Linje 4, 5	2.7 km
Grefsen stasjon	7 min
Linje RE30, R31	3.9 km
Oslo S	14 min
Totalt 24 ulike linjer	6.3 km

Skoler

Årvoll skole (1-10 kl.)	11 min
818 elever, 40 klasser	0.9 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.)	18 min
525 elever, 23 klasser	1.4 km
Disen skole (1-7 kl.)	19 min
498 elever, 27 klasser	1.6 km
Refstad skole (1-7 kl.)	22 min
606 elever, 46 klasser	1.9 km
Bjerke videregående skole	5 min
464 elever	2.7 km
Kuben videregående skole	8 min

«Ligger ved markagrensen samtidig som det er raskt å komme seg til Oslo sentrum. Årvoll har alt en behøver.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

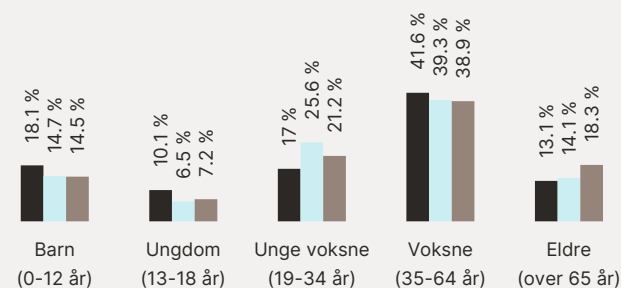


Naboskapet
Godt vennskap 78/100



Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Årvoll	1 511	572
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Årvollskogen barnehage (0-5 år)	4 min
62 barn	0.3 km
Årvoll barnehage (1-5 år)	8 min
26 barn	0.7 km
Kilden barnehage (1-5 år)	9 min
147 barn	0.8 km

Dagligvare

Kiwi Tonsenhagen	9 min
Rema 1000 Årvoll	10 min
Post i butikk, PostNord	0.9 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



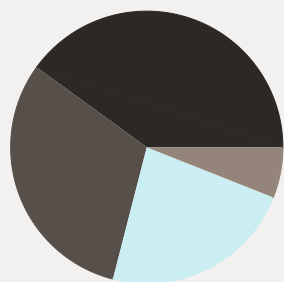
Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100

Sport

⊕ Årvollparken ballbane	8 min	⤴
Ballspill	0.6 km	
⊕ Årvolldammen nærmiljøanlegg	8 min	⤴
Ballspill, sandvolleyball	0.7 km	
🚶 EVO Årvoll	8 min	⤴
🚶 Puls Bjerke	16 min	⤴

Boligmasse



- 40% enebolig
- 23% rekkehus
- 6% blokk
- 31% annet

«Trygt og rolig, gode naboer, mange muligheter til aktiv fritid, god offentlig kommunikasjon»

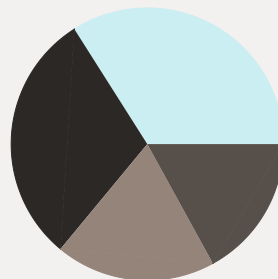
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📍 Årvoll senter	10 min	⤴
📍 Apotek 1 Tonsenhagen	9 min	⤴

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 34% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

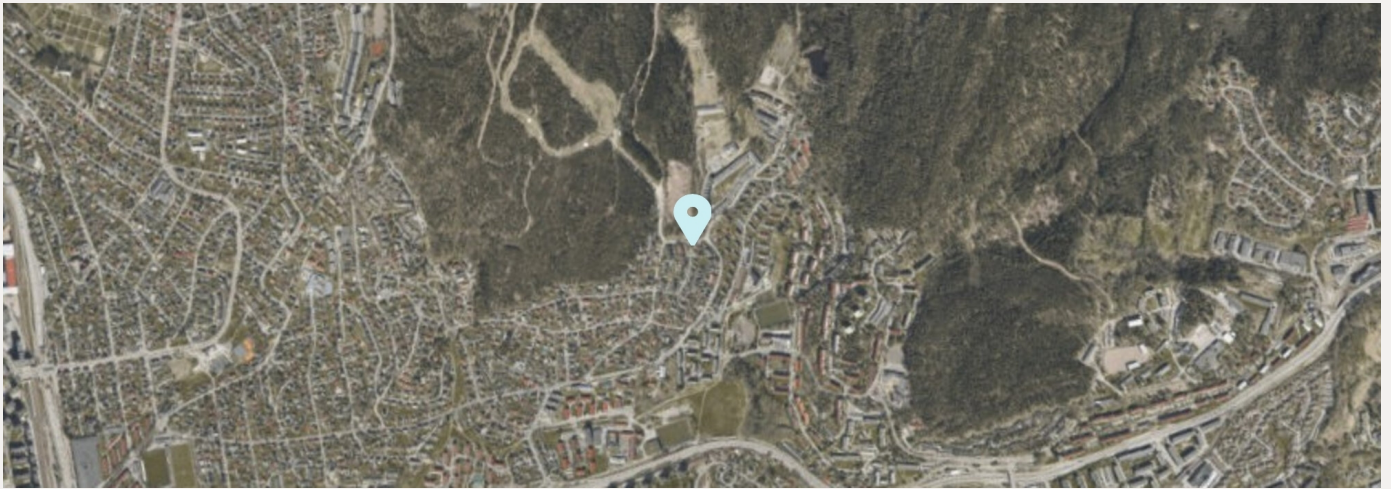


0% 47%

- Årvoll
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Stølsvegen 31

Nabolaget Årvoll - vurdert av 90 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100



Naboskapet
Godt vennskap 78/100



Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Offentlig transport

Stig	6 min	🚶
Linje 25, 31	0.5 km	
Doktor Smiths vei	23 min	🚶
Linje 11, 12	2 km	
Sinsen	5 min	🚶
Linje 4, 5	2.7 km	
Grefsen stasjon	7 min	🚶
Linje RE30, R31	3.9 km	
Oslo S	14 min	🚶
Totalt 24 ulike linjer	6.3 km	

Skoler

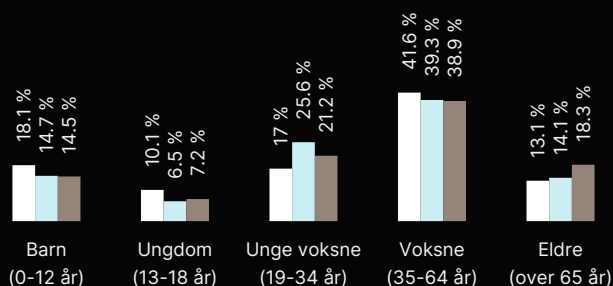
Årvoll skole (1-10 kl.)	11 min	🚶
818 elever, 40 klasser	0.9 km	
Tonsenhagen skole (1-7 kl.)	18 min	🚶
525 elever, 23 klasser	1.4 km	
Disen skole (1-7 kl.)	19 min	🚶
498 elever, 27 klasser	1.6 km	
Refstad skole (1-7 kl.)	22 min	🚶
606 elever, 46 klasser	1.9 km	
Bjerke videregående skole	5 min	🚶
464 elever	2.7 km	
Kuben videregående skole	8 min	🚶

«Ligger ved markagrensen samtidig som det er raskt å komme seg til Oslo sentrum. Årvoll har alt en behøver.»

Sitat fra en lokalkjent



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Årvoll	1 511	572
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Årvollskogen barnehage (0-5 år)	4 min	🚶
62 barn	0.3 km	
Årvoll barnehage (1-5 år)	8 min	🚶
26 barn	0.7 km	
Kilden barnehage (1-5 år)	9 min	🚶
147 barn	0.8 km	

Dagligvare

Kiwi Tonsenhagen	9 min	🚶
Rema 1000 Årvoll	10 min	🚶
Post i butikk, PostNord	0.9 km	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026