Brolandsveien 10

Velkommen til

Brolandsveien 10

Salgsoppgaven produsert 4. oktober 2022

Stovner/Høybråten

5 lekre og delikate eneboliger fra 101 til 178 kvm med flotte, solrike tomter med underjordisk garasje

Priser i prosjektet	7 990 000,- til 13 650 000,-
P-ROM	95 til 175 kvm
Bruksareal	Fra 101 kvm til 178 kvm
Antall rom	Fra 5 til 7
Boligtyper	Enebolig
Tomt	1809 kvm, eiet

Saksbehandler	Tobias Due
E-post	t.due@nordvikbolig.no
Telefon	90056220
Sekundærbehandler	Morten Møller-Olsen
E-post	morten.moller-olsen@nordvikbolig.no
Telefon	97623762

Kort fortalt

- PBC Eiendom har sammen med TAG arkitekter tegnet 5 innholdsrike eneboliger på tomten i Brolandveien 10.

  Boligene blir liggende på et tun med underliggende garasjeanlegg. I utenomhusplanen er det satt av romslige områder for felles utearealer. Fleksible rom, store vindusflater og sol er gjennomgående kvaliteter for alle husene. Husene vil være fra ca 101 til 178 kvm BRA og inneholde åpne, sosiale oppholdsrom, 3-4 gode soverom, 1-2 bad samt separat WC. De to største husene vil få underetasjer med separate innganger, som gjør det enkelt å etablere praktikantdel.

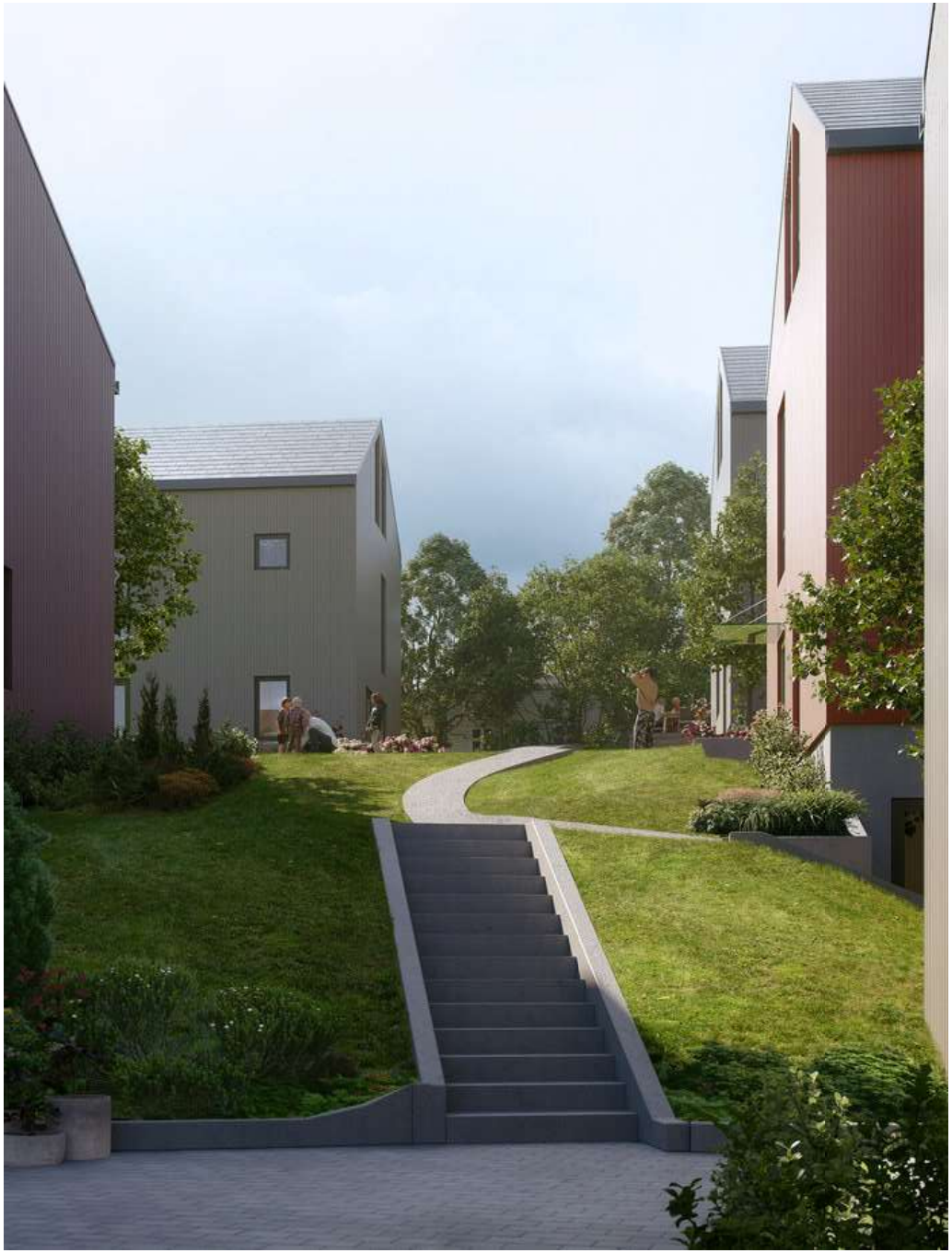
  Hver bolig vil få opparbeidet hage og utearealer med fine solforhold hvor størrelsene vil variere. Materialer inne og ute harmonerer svært godt med vegetasjon/naturen rundt. Boligen får moderne arkitektur med gode lysforhold, store vindusflater og åpne løsninger. Planløsningen blir meget praktisk og sosial med blant annet en romslig stue med gode vindusflater. Bygges etter TEK 17.

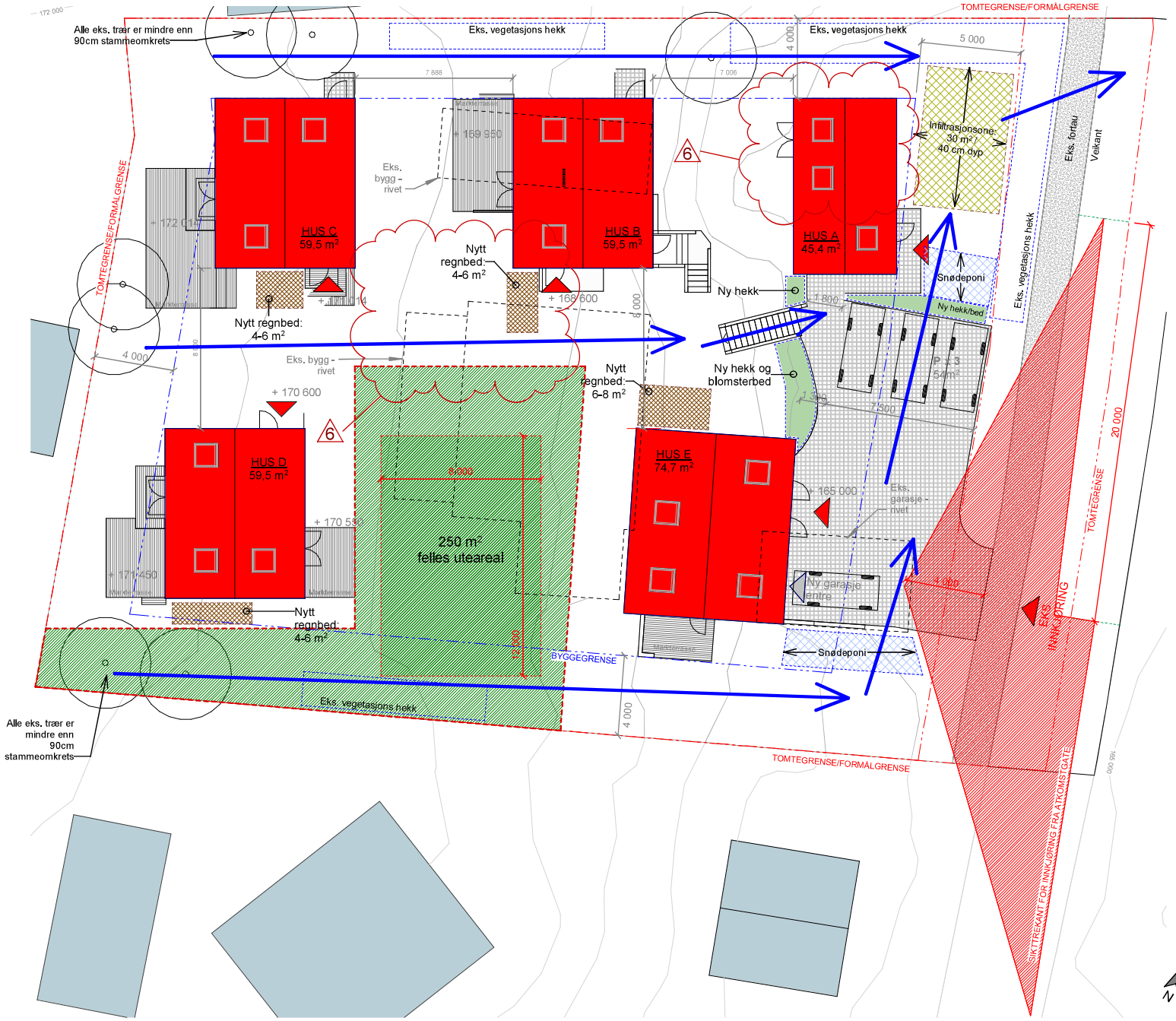
  Rolig, attraktivt og barnevennlig boligområde i Oslo. På Stovner/Høybråten har du nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

  Forventet oppstart 2. kvartal 2023, men dette anslaget er foreløpig og ikke bindende.

Arealer og innhold

Bruksareal	101 til 178 kvm
Primærom	95 til 175 kvm





Utomhusplan
1 : 200

VEDLEGG 4

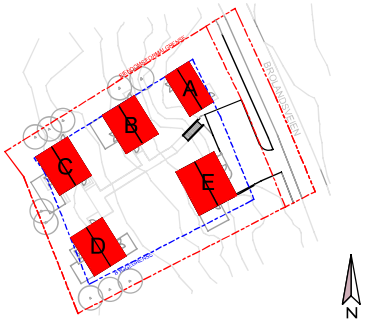
Signaturforklaring

SNØDEPONI

AVRENNINGSPIL

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
6	Søknad rev. 08 - bod revisjoner	04.08.22	RL	
5	Rammesøknad rev. 07 - kjeller og parkering	16.06.22	RL	SL
4	Rammesøknad rev. 06 - snødeponi plassering	02.04.20	RI	SL
3	Rammesøknad rev. 05 - overvann og utomhus	04.03.20	RL	SL
2	Rammesøknad rev. 04 - loft og utomhusplan avklaring	14.02.20	RL	SL
1	Rammesøknad rev. 01	28.11.19	RL	SL

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:

Brolandsveien 10

TEGN.STATUS:			FAG:
SØKNAD			ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T19009		RL	102
PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
	28.06.19	1:200	ML/ED	278

TEGNINGSNAVN:

Utomhusplan

TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV.
A-12-00-001	A3	**6**

Informasjon

Brolandsveien 10

Prosjekt- og leveransebeskrivelse

Oppdragsnummer
14-5008/22

Adresse
Brolandsveien 10 0980 OSLO

Matrikkel
Gnr 102, bnr 278 i Oslo kommune

Selger
PBC EIENDOM 2 AS

Projekts navn
Brolandsveien 10

Priser i prosjektet
HUS A: Kr 7 990 000,-
HUS B: Kr 13 650 000,-
HUS C: Kr 9 850 000,-
HUS D: Kr 9 850 000,-
HUS E: Kr 12 500 000,-

Omkostninger
Kr 66 612,-

Boligtyper
Enebolig

Eierform
Eiet

P rom
95 til 175 kvm

Bra
101 til 178kvm

Om prosjekte
PBC Eiendom har sammen med TAG arkitekter tegnet 5 innholdsrike eneboliger på tomten i Brolandveien 10.

Boligene blir liggende på et tun med underliggende garasjeanlegg. I utenomhusplanen er det satt av romslige områder for felles uteareal er.

Fleksible rom, store vindusflater og sol er gjennomgående kvaliteter for alle husene. Husene vil være fra ca 101 til 178 kvm BRA og inneholde åpne, sosiale oppholdsrom, 3-4 gode soverom, 1-2 bad samt separat WC. De to største husene vil få underetasjer med separate innganger, som gjør det enkelt å etablere praktikantdel.

Hver bolig vil få opparbeidet hage og utearealer med fine solforhold hvor størrelsene vil variere.

Materialer inne og ute harmonerer svært godt med vegetasjon/naturen rundt. Boligen får moderne arkitektur med gode lysforhold, store vindusflater og åpne løsninger. Planløsningen blir meget praktisk og sosial med blant annet en romslig stue med gode vindusflater. Bygges etter TEK 17.

Rolig, attraktivt og barnevennlig boligområde i Oslo. På Stovner/Høybråten har du nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Forventet oppstart 2. kvartal 2023, men dette anslaget er foreløpig og ikke bindende.

Klikk deg inn på hver enhet for mer informasjon om størrelse, pris og kvaliteter.

Visning etter avtale med megler.

Fremdriftplan og ferdigstillese

Utbygger tar forbehold om 2 salg før byggestart. Forventet byggestart er 1.kvartal 2023. Det vil bli meldt periode for overtagelse ca. tolv uker før overtagelse og endelig overtagelse ca. 4 uker før endelig dato.

Beliggenhet

I et populært og barnevennlig boligområde på Høybråten med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport, marka og daglige servicetilbud.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Joker og Kiwi Høybråten eller Rema 1000 på Ellingsrud. Det er flere store kjøpesentre kun en kort kjøretur unna som Metro og Triaden på Lørenskog, Strømmen Storsenter, Alna og Stovner Senter. Her finner man alt innenfor mote og interiør, vinmonopol, cafeer og restauranter. I tilknytning til Metro senter har man også nye Lørenskog kulturhus med kino, konserter og bibliotek. Strømmen storsenter er Norges største kjøpesenter med 203 butikker. I tillegg er det kun en kort togtur til Oslo sentrum, med alt et rikt byliv for øvrig kan tilby.

Området har god offentlig kommunikasjon med både buss og tog i gangavstand. Det er 10 minutters gange til Høybråten togstasjon med lokaltog mellom Spikkestad og Lillestrøm. Reisetid til både Oslo sentrum og Lillestrøm er ca. 15 minutter. Nærmeste bussholdeplass ligger i Bikuben med buss nr. 64 A som kjører til Furuset og Stovner t-bane. Bussen har to avganger i timen på morgenen og ettermiddagen og timesruter utover dette. I tillegg har man bussholdeplass i Karihaugveien, 14 minutters gange fra boligen, med buss nr. 25 mellom Lørenskog stasjon og Majorstua, samt buss nr. 100 og 110 mellom Oslo Bussterminal og Skedsmokorset/Lillestrøm. I tillegg går det nattbuss til bussholdeplass i Karihaugveien og flybuss og ekspressbusser fra holdeplass ved E6.

Området fremstår som ideelt for barnefamilier. Det er ca. 6 minutters gange via boligområdet til populære Høybråten barneskole og gang- og sykkelavstand også til Stasjonsfjellet ungdomsskole. Det er flere barnehager i nærheten som bl.a. Øvre Høybråten, Christiania og Starveien barnehage.

Bare 15 minutter unna Oslo kan du boltre deg i snødekte løyper eller nyte den varme delen av SNØ med treningssenter, restauranter og shopping. SNØ forener alt under samme tak, om du liker langrenn, snowboard, alpint, freeski eller noe i mellom, er SNØ for deg.

Det finnes også et mangfold av fritidsaktiviteter i nærområdet som bl.a. Høybråten idrettsplass med kunstgressbaner og Høybråten og Stovner IL med godt idrettstilbud innenfor fotball, håndball, basketball, langrenn, friidrett, alpint, innebandy, orientering og turn. For øvrig har man Furuset Forum med is- og håndballhall på Furuset senter, stort ridesenter på Ellingsrud, Jerikobakken alpinbakke på Lindeberg og Nordre Lindeberg besøksgård med dyr og åpen café. Landets kanskje flotteste golfanlegg, Losby Golf med både 9- og 18 hulls bane,

puttingreen og driving range, ligger også kun en kort kjøretur unna.

I tillegg inviterer området til et rikt tur- og friluftsliv hvor Østmarka er lett tilgjengelig kun en kort biltur unna. Her har man flotte gang- og sykkelstier, lysløyper, bade- og fiskevann og populære utfartssteder som bl.a. Mariholtet sportsstue med servering. Søndagsturen kan også legges til Langvannet i Lørenskog, som er opparbeidet med badebrygge, grillplass og turstier.

Nærmeste treningssenter er Sats Elixia på Metro, Condis og Fresh Fitness på Skårer.

Høybråten ligger ca. 12 km nordøst for Oslo sentrum og har enkel adkomst til E6 med ca. 15 minutters reisetid til Oslo sentrum og ca. 25 minutter til Gardermoen.

Generell orientering

Prosjektet vil bli organisert som et sameie med eksklusive rettigheter til sine egne utearealer. Garasje og felles uteareal inkl renovasjon vi være en del av sameiet og omfattes av felles vedtekter som forvaltes av beboerne i fellesskap. Som vedlegg til salgsoppgaven følger en foreløpig skisse som viser hvilke areal som er tiltenkt den enkelte seksjon og hvilket areal som er felles. Det tas forbehold om kommunal godkjenning av dette og avvik vil kunne forekomme uten at den enkelte kjøper kan krev kompensasjon eller prisavslag dersom arealdisponeringen endres. Se vedlagt tegning i prospektet.

Tomteareal

Eiet 1809 m^2

Fellesareal/Utomhus/Infrastruktur

Felles utomhusarealer vil bli opparbeidet med utgangspunkt i utomhusplan i prospektet. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer med hensyn til utforming, beplantning og materialvalg. Private hager vil variere mellom eksisterende terreng/vegetasjon og terrasser. Gruset private avkjørsler og gangveier.

Hver bolig vil få tomter og utearealer med ekslusiv bruksett. Utbygger tar forbehold om at tomtestørrelser vil variere og kan avvike noe fra oppgitt i salgsoppgave.

Konstruksjoner

Såler, ringmurer, betongvegger, hulldekker og plater på mark og alle andre nødvendige betongarbeider utføres iht. Tek17 og andre relevante gjeldende forskrifter. Betongentreprenør leverer selv rådgivende tjenester.

Fasade

Panel. Ferdig grunnet og beiset fra fabrikk.

Yttertak

Papp/folie tekking.

Balkonger/Terrasser/Uteplasser

Plattinger leveres i impregnert treverk lagt direkte på grunn.

Kjøkken

Hustegning viser hvor det kan plasseres kjøkken komponenter, samt at den viser hvor tekniske komponenter som oppvaskmaskin og vann må plasseres. Prosjektpris for kjøkken pålydende kr 50 000,- motregnes dersom annet kjøkken skal leveres. Etter kontraktsinngåelse vil kjøper bli innkalt til møte hos kjøkkenleverandør som er Sigdal eller lignende for tegnetime.

Våtrom

Prosjektpris på baderomsinnredning pålydende 15 000,- motregnes ved valg av annen innredning Kjøper står fritt til å gjøre tilvalg med baderomsinnredninger.
Vedlagt i prospekt ligger baderoms tegning.
Det leveres fliser i 200x200 Beige type Guos Gera 779 på gulv og 200x250 Beige type Artic Bone på vegger.
Etter kontraktsinngåelse vil kjøper bli innkalt til møte hos baderomsleverandør.

Garderobe-fasiliteter

Boligen leveres uten garderobeinnredning. Det er avsatt nødvendig plass til oppbevaring på soverom

Andre oppholdsrom

Se leveransebeskrivelse i salgsoppgave for informasjon.

Dører og vinduer

Vinduer, foringer og listverk leveres ferdig malt fra fabrikk. Spikerhull etter montering.
Ytterdører leveres med låser og beslag. Dørblad, karm, foringer, og lister er ferdig behandlet fra leverandør.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning, avtrekk i våtrom og kjøkken, tilluft til stue og soverom. Ventil luker i teknisk rom og bod.

Brannsikring

Det leveres branvarsling iht. krav. Minimum en for hver etasje. På kjøkken leveres platetopp med komfyrvakt. Det leveres et pulverapparat til hver etasje.

Trapper

Hvite Fabrikk behandlede vanger og rekkverk med eike beisede furu trinn.

Bodløsning

Alle boligene leveres med bod i kjeller samt boder integrert i boligen. Størrelsen på bod variere fra ca. 5 kvm og oppover.

Postkasser

Postkasser blir plassert ved innkjøringen.

Diverse

Blikkenslager arbeider: Pipe og pipehatt er ikke medregnet.

Energimerking

Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke per tid. Energi- attester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført. Etter dette vil energiattester for den enkelte bolig kunne innhentes hos megler. Energiattesten vil for øvrig utgjøre en del av informasjonen kjøper får i en håndbok ved overtagelsen (FDV-dokumentasjoen).

EI- anlegg

Anlegget leveres iht NEK400.
- Trådløs Ringeklokke
- Sikringsskap.
- Punktene plasseres iht. elektrotegninger. Tilvalg mulig. Sikringsskap plasseres i teknisk rom eller bod.

Informasjon om eiendomsskatt

I Oslo kommune er det vedtatt eiendomsskatt for skatteåret 2021. For å avklare beregningsgrunnlaget for boligen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-

naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter, og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Skatteetaten fastsetter årlige kvadratmetersatser basert på kvadratmeterprisene til SSB. Satsene utgjør hhv. 25% av kvadratmeterprisen for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (øvrige boliger).

Velforening

Husene vil seksjoneres opp og etableres som sameie. Det vil bli en utregnet en månedlig/kvartalsvis sum som vil dekke brøyting, vedlikehold av fellesarealer m.m.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse. Det er selgers plikt å fremskaffe ferdigattest på eiendom- men. Kjøper gjøres oppmerksom på at ferdigattest kan bli å foreligge en tid etter overtagelse (avhengig av f.eks. årstid og ferdigstillelse av utomhusa- realet), og at dette ikke skal være til hinder for selgers oppgjør ved overtagelsestidspunkt.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.

Reguleringsplan og rammetillatelse

Eiendommen er regulert til "REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY", Reguleringsplan S-4220 med bestemmelser følger som vedlegg til denne salgsoppgave. Interessenter oppfordres til å kontakte megler ved spørsmål til reguleringen i området.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/102/278:
19.12.1924 - Dokumentnr: 250 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse

20.04.1928 - Dokumentnr: 901221 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse

29.06.1934 - Dokumentnr: 909570 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

21.12.1934 - Dokumentnr: 909571 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning

20.08.1954 - Dokumentnr: 9896 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

02.09.1960 - Dokumentnr: 10607 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

18.08.1922 - Dokumentnr: 900460 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:102 Bnr:101

Øvrige kjøpsforhold

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Er det usikkerhet knyttet til kjøpers finansiering, plikter megler - i den utstrekning det er mulig - å skriftlig informere selger om risiko ved budaksept. Det vil foretas en løpende risikovurdering gjennom budprosessen.

Tilvalg og endringer

Det gis mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger på overflater. Selger og entreprenør vil utarbeide tilvalgsmateriell hvor priser og frister for bestilling vil fremkomme. Tilvalg avtales med hovedentreprenøren og faktureres direkte fra hovedentreprenøren innen overtagelse av boligen. Endringer kan ikke utføres dersom de er i strid med forskrifter eller kan medfører forsinkelser i prosjektet. Det gis ikke fradrag i kjøpesum ved tilvalg, selv om kjøper evt. velger en utførelse som er rimeligere enn standardutførelsen. Betingelser som gjelder for tilvalg blir presentert av hovedentreprenøren ved oppstart
av tilvalgsprosessen.

Det gis ikke anledning til å endre på utvendig fasader eller vinduer, bærende konstruksjoner, vegger/innkassinger for rørføringer og tekniske installasjoner, eller plassering av vann og avløp. Kjøper må akseptere at
frister for tilvalg og endringer kan være utgått, basert på tidspunkt for inngåelse av kjøpsavtale.

Arealberegninger

Arealer er utregnet og stipulert av arkitekt. Se vedlegg i salgsoppgaven.

Salgsbetingelser

1) Det forutsettes at depositum på 10 % (for privatpersoner) av kjøpesum betales innen 30 dager etter anmodning om innbetaling fra Megler, som blir sendt når garantien er stilt fra selger i samsvar med buofl. § 12. Innbetalingen skal være fri egenkapital. I de tilfeller hvor det er et selskap som kjøper forutsetter dette 20% depositum samt tilpassinger i kontrakt (se Salgsoppgave "Garantier" for mer info).
2) Eventuelle tilleggsbestillinger betales etter nærmere avtale med selger .
3) Resterende del av kjøpesummen inkl. omkostninger betales uoppfordret innen kl. 16 to dager før overtagelse.
4) Påløpte renter tilfaller Kjøper frem til skjøte er tinglyst på Kjøper, med mindre Selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti iht. buofl § 47. Kjøper aksepterer at utbetaling kan finne sted til selger før overskjøting mot at § 47 garanti blir stilt.

Lovdannelse

Avtaler mellom forbrukere og entreprenører om oppføring av ny bolig reguleres av bustadoppføringslova. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garanti for oppfylling av avtalen etter bustadoppføringslova § 12. Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

I tilfeller der kjøper ikke er forbruker, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova.

Selger har ikke garantiforpliktelse hvis kjøper ikke er å anse som en forbruker.

Hvitvaskingsloven

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 24. april 2023

Ansvarlig megler

Tobias Due, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90056220

Sekundærbehandler

Morten Møller-Olsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97623762

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Brolandsveien 10

Brolandsveien 10

Nabolaget Stasjonsfjellet/Stigenga - vurdert av 104 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Høybråten skole (1-7 kl.)	613 elever, 22 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Stovner skole (1-7 kl.)	622 elever, 21 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Haugenstua barne- og ung.skole...	768 elever, 30 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl...	244 elever, 9 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Stovner videregående skole	700 elever, 45 klasser	24 min 🚶 2 km
Bjerke videregående skole	464 elever	11 min 🚗 7.9 km

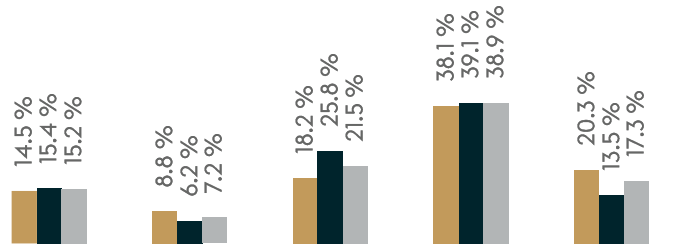
Offentlig transport

Stovner bru	Linje 64A, 67, 120	4 min 🚶 0.3 km
Lørenskog stasjon	Linje L1	9 min 🚶 0.7 km
Stovner	Linje 4, 5	5 min 🚗 2.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	19 min 🚗 14.6 km
Oslo Gardermoen		28 min 🚗

Barnehager

Bambi familiebarnehage (1-3 år...	8 barn, 1 avdeling	10 min 🚶 0.8 km
Starveien barnehage (1-6 år)	48 barn, 3 avdelinger	11 min 🚶 0.9 km
Stovnerbakken bhg. avd. Stovne...		16 min 🚶

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stasjonsfjellet/Stigenga	1 882	729
Oslo og omegn	969 507	477 009
Norge	5 328 198	2 398 736

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Stovnerskogen brl. ballplass	6 min
Høybråten Park	9 min
EVO Snø Lørenskog	18 min
Sportytude Lørenskog Snø	20 min

«Har bodd her siden jeg ble født så da må det vel være et bra sted å bo. Både skoler, naboer og idrettslag er veldig bra.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Trafikk
Lite trafikk 84/100

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Nordvik Frogner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl.
Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

Beskrivelse eneboliger.

Generelt
Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelsen og plantegninger. I så fall er det alltid denne byggebeskrivelsen som er retningsgivende. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan av og til avvike fra leveranse, slik som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer (fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, beplantning osv.). Videre kan vindusplassering avvike noe fra de generelle planer som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget.

Alle materialer og komponenter som brukes tilfredsstiller kravene i:

- Norsk Standard, alternative forskrifter og kontrollordninger for gjeldene faggrupper.
- Kontrollordninger fra det statlige bygningsmyndigheter.
- Plan- og bygningslov av 1997 med forskrifter.

Våre underleverandører er seriøse firmaer som leverer varer/arbeid i samsvar med våre strengekrav til kvalitet og håndverksmessig utførelse.

PBC Eiendom AS forbeholder seg retten til å gjøre endringer på konstruksjoner og evt. materialer, uten at dette medfører endringer i pris og kvalitet.

Utvendig grunnarbeid og teknisk anlegg.
Bunnledninger føres fra utvendig kum og stoppekran frem til oppstikk og sluk i teknisk rom/tilkoblingspunkt.
Jordingsmuffe monteres på bunnledning.
Takvann håndteres iht. Oslo Kommunes retningslinjer for overvannshåndtering.
Tilkobling av kabler, samt signaler for telefon og TV er ikke med i leveransen.
Det leveres tomt røranlegg til ovennevnte.
Trekkerør for Elkraft føres fra trafo/stolpe til oppstikk i byggegrop
Tomt sprenges ut med nødvendige mengder og grovplaneres med stedlige masser. Stedlig matjord mellomlagres på plassen og gjenbrukes.
Ferdig utomhusanlegg utføres iht. vedlagte utomhusplaner.
Grunnentreprenør leverer selv rådgivende tjenester.
Grunnarbeider leveres iht. Tek17 og andre gjeldende relevante lover og forskrifter.

Betong- og murerarbeider
Såler, ringmurer, betongvegger, hulldekker og plater på mark og alle andre nødvendige betongarbeider utføres iht. Tek17 og andre relevante gjeldende forskrifter.
Betongentreprenør leverer selv rådgivende tjenester.

Yttervegger
Ferdig grunnet og beiset panel.

Gulvflater
Enstavs parkett i alle oppholdsrom.
Fliser på baderom, toaletter og entre.

Innervegger
Tre-bindingsverk isolert med slettsparklet gipsplater og malte overflater til full dekk.
Baderom leveres med keramiske fliser på vegger.

Etasjeskiller
Tre-bjelkelag mellom etasjene
Himling av slettsparklet og malte gipsplater.

Himling mot kaldt loft og skrå tak
Slettsparklet og malte gipsplater.

Yttertak
Båndtekking/Platetak

Vinduer
Vinduer, foringer og listverk leveres ferdig behandlet malt fra leverandør.

Ytterdører
Leveres med låser og beslag. Dørblad, karm, foringer, og lister er ferdig behandlet fra leverandør.

Kjøkken.
Hustegning viser hvor det kan plasseres kjøkken komponenter, samt at den viser hvor tekniske komponenter som oppvaskmaskin og vann må plasseres.
Kjøkken leveres iht. vedlagte kjøkkentegning. Prosjektpris for kjøkken pålydende kr 50 000,- motregnes dersom annet kjøkken skal leveres.

Avsatt plass for oppbevaring
Det er avsatt nødvendig plass til oppbevaring på soverom

Baderomsinnredning
Baderomsinnredning iht. tegninger
Prosjektpris på baderomsinnredning pålydende 15 000,- motregnes ved valg av annen innredning
Kjøper står fritt til å gjøre tilvalg med baderomsinnredninger.
Vedlagt ligger baderomstegning.

Listverk
Gulvlister leveres i eik ferdig lakkert.
Taklister, dør og vinduslister leveres ferdig behandlet hvitmalt. Sparklede spiker hull og toppstrøk kan leveres som tilvalg.

Innerdører
Hvite malte slette dører. Kompakte dører kan leveres som tilvalg

Innvendig trapper
Hvite Fabrikk behandlede vanger og rekkverk med eike beisede furu trinn.

Utvendige plattinger
Plattinger leveres i impregnert treverk lagt på direkte på grunn.

Rørlegger, vannbåren varme og Ventilasjon

Utvendige og innvendige rørleggerarbeider er inkludert.
Innvendig stoppekran monteres. Plassering avklares i detaljprosjektering.
Vannledninger, rør i rørsystem fra innvendig stoppekran. Samle skap for rør i rør systemet må påregnes.
Frostfri ute kran iht. TEK17. (antall reguleres etter boligens str.)

Det er medtatt baderomsinnredning, dusjvegger og porselen iht. tegninger.
Porselen leveres med normalt god norsk std.
Alle toaletter leveres som vegghengte klosetter.
1 stk. kran og avløp for vaskemaskin i vaskerom.

Batterier Oras Safira eller tilsvarende til kjøkken benk, dusjbatteri og servant.

Vannbåren varme i alle oppholdsrom i sokkelplan samt baderom hovedetasje.
Vannbåren gulvvarme med tem1ostater i rom/soner med en dobbeltmantlet vam1tvannsbereder og styring av temperatur i forhold til ute temperatur (denne justeres automatisk).

Balansert Ventilasjon med vam1egjenvinning, avtrekk i våtrom og kjøkken, tilluft til stue og soverom.
Ventil luker i teknisk rom og bod.

Elektroinstallasjoner

Anlegget leveres iht NEK400.
Trådløs Ringeklokke
Sikringsskap.
Punktene plasseres iht. elektrotegninger. Tilvalg mulig.
Sikringsskap plasseres i teknisk rom eller bod.

TV/Data

Maler og flisarbeider

Malerarbeider utføres medvanlig håndverksmessig god standard.
Bad har flistype beige bølget 200x250 på vegger og beige 200x200 på gulv.
Uttrekkspris for fliser er kroner 14.600, -. for Stor Electra og kroner 12.220, -for liten Electra.
På vegger og i himlinger monteres gipsplater sparklet og malt i Hvit NCS S 0502 Y.
Det leveres keramiske fliser på vegger og gulv i våtrom.
På gjestetoalett leveres det fliser på gulv og malte vegger.
Vaskerom leveres med belegg på gulv og malte vegger.
Boder i kjeller leveres med malte vegger og støvbundet stålglattet betonggulv

Utvendig panel og omramminger leveres ferdig grunnet fra fabrikk.
Imp treverk behandles grunnes ikke.
Platting på grunn m evt. rekkverk behandles ikke.

Gulv

Det leveres min. 15 mm enstavs Eikeparkett prosjekttype i stue, kjøkken gang, bod og soverom.
Bad har flistype beige 200x200mm på gulv.

Entré hovedetasje leveres flis på gulv.

Blikkenslagerarbeider

Takrenner og nedløp i prosjektfarge
Takhatter og Pipehatter i samme farge som taktekking.
Vindusbrett i prosjektfarge

Diverse

Det leveres fliser over kjøkken benk mellom overskap og under skap.
Det leveres postkasser type hvit stor og husnummerskilt.
Det leveres 1stk røykvarslere pr etasje.
Det leveres 1 stk. 6kg brannslokningsapparat i teknisk rom.
Det tas forbehold om mindre tekniske endringer.
Bygget er forsikret til overtagelse har funnet sted.

Ikke med i leveransen

Det som er inntegnet stiplet er ikke med i leveransen. Boligen leveres ferdig byggrengjort.

Vedlegg.

Utbyggingsavtale med Frogn kommune.
Overflatebeskrivelse Liten og Stor Electra. Datert 9.mars 2006.
Kjøkkentegning nr 5547/1/1.
Baderomstegning nr 4953/2/1 og 4953/2/2.

Overflate skjema

Hustype:

Parkett, eik Nordic 15mm fra Nordic Flooring klikk parkett:

Hovedplan:	**Sokkelplan:**
Lek/hobby 13.8m^2	Soverom 8.3m^2
Gang 3.4m^2	Soverom 8.9m^2
Stue 45.2ni	Soverom 11.2m^2
Kjøkken 15.8ni	Soverom 11.6m^2
	Garderobe 2.2m^2

Fliser:

Gulv bad, begge etasjer:	200x200 Beige type Guos Gera 779
Vegg bad, begge etasjer:	200x250 Beige typeArtic Bone
Gulv bod 4,1 m2, gang 4,5 gang 7,1 ni:	330x330 Lys grå type Provenca.
Hall trapp7,4 ni	330x330 Lys grå type Provenca.
Teknisk rom 3,7 ni:	330x330 Lys grå type Provenca.
Over kjøkken benk:	l00xl00 Hvit type Blank
Vaskerom 5,6 med sokkelflis	200x200 Beige type Guos Gera 779

Dører:

Ytterdør:	Swedoor type Delta 2090 U89-hvitmalt
Boddør:	Swedoor type Tau 2090-hvitmalt (gjelder ved inng. vest)
Innerdører:	Swedoor type 700/02
Utv. håndtak:	Swedoor 6616 matt krom
Innv. håndtak:	Swedoor Direct Stål

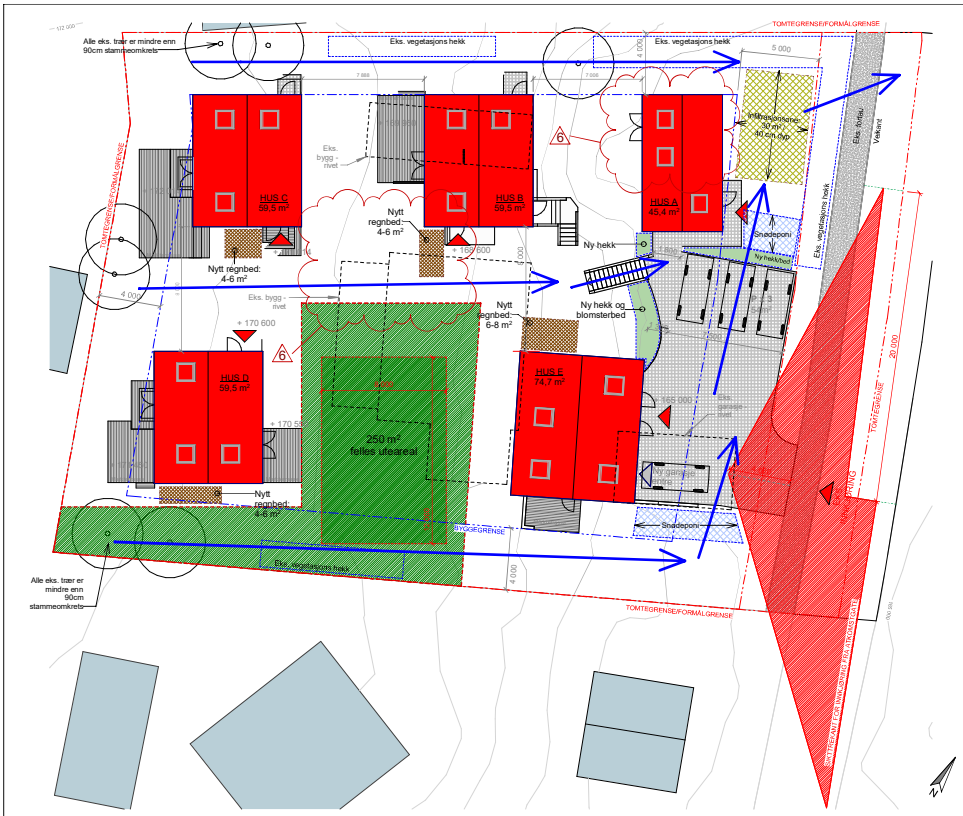
Farger:

Alle vegger og tak i boligen males med NCS S 0502-Y

Trapp: Trapp type Brage fra StrynTrappa eller tilsvarende.

Listverk:

Gerikter:	15x58mm hvitmalt slett
Taklister:	2lx45mm hvitmalt slett
Gulvlister:	15x45mm Eik ferdig lakkert



VEDLEGG 4

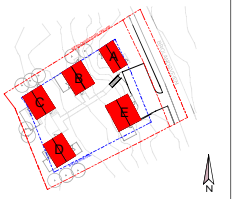
Signaturforklaring

SNØDEPONI

AVRENNINGSPIL

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
6	Søknad rev. 08 - bod revisjoner	04.08.22	RL	
5	Rammesøknad rev. 07 - kjeller og parkering	16.06.22	RL	SL
4	Rammesøknad rev. 06 - snødeponi plassering	02.04.20	RI	SL
3	Rammesøknad rev. 05 - overvann og utomhus	04.03.20	RL	SL
2	Rammesøknad rev. 04 - bff og utomhusplan avklaring	14.02.20	RL	SL
1	Rammesøknad rev. 01	28.11.19	RL	SL

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:

Brolandsveien 10

TEGN.STATUS:	FAG:
SØKNAD	ARK

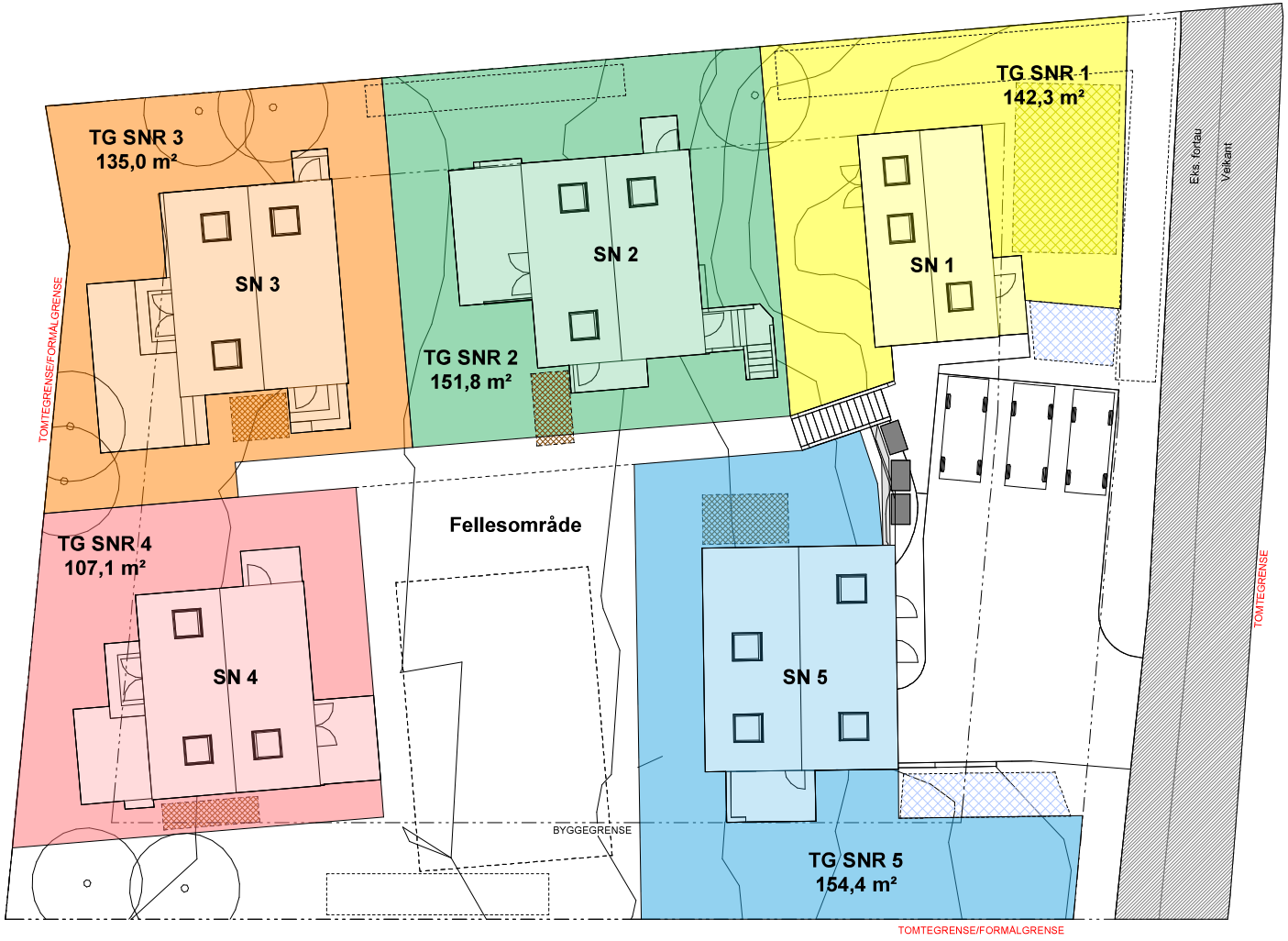
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T19009		RL	102

PROSJEKTNR.	TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
	28.06.19	1:200	ML/ED	278

TEGNINGSNAVN:

Utomhusplan

TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
A-12-00-001	A3	6

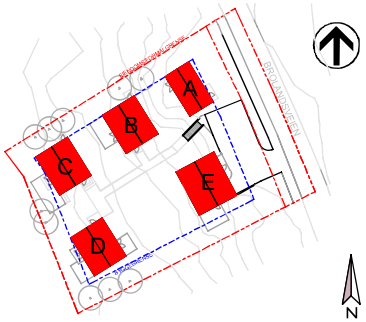


1:200 1 2 5 10 15 20

Seksjon 1
Seksjon 2
Seksjon 3
Seksjon 4
Seksjon 5
Fellesområde

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:

Brolandsveien 10

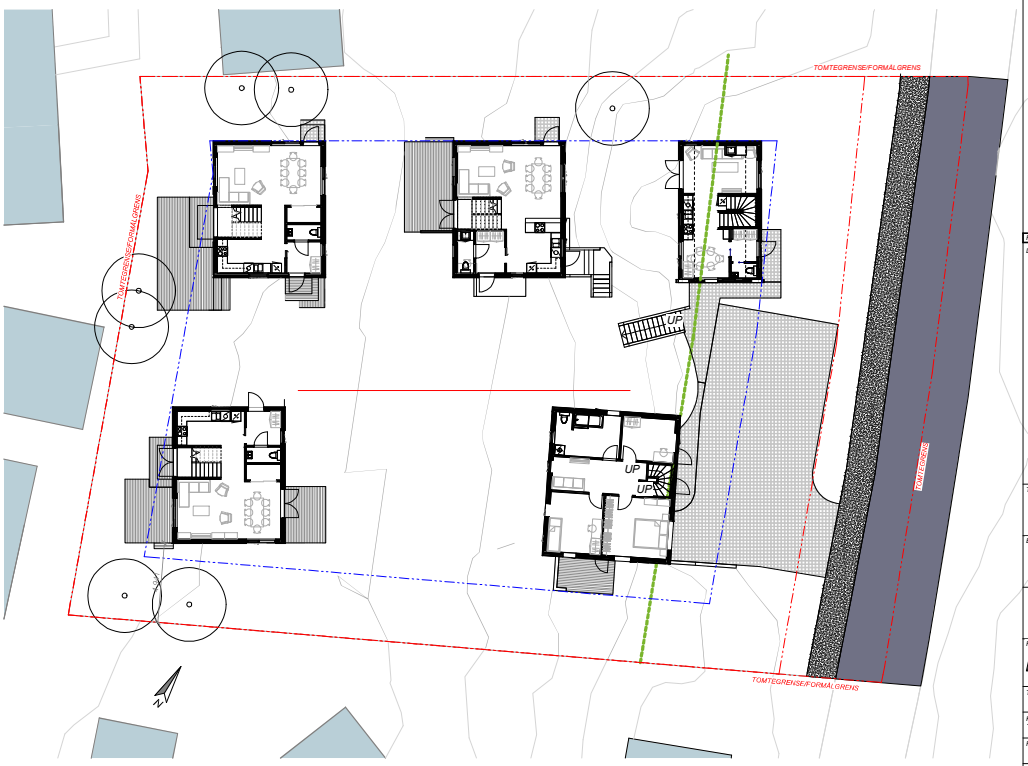
TEGN.STATUS:			FAG:
RAMMESØKNAD			ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
		NCS	102

PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
T19009	12/20/22	1:200		278

TEGNINGSNAVN:

Seksjonering

TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
A-12-00-004	A3	



Rammeplan 01
1 : 200

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:

FORELØPIGE 20.05.22

TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183
Oslo
post@tagarkitekter.no

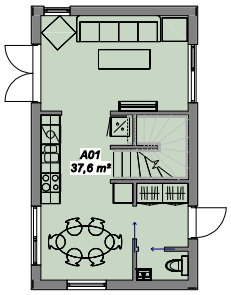
PROSJEKTNAVN:
Brolandsveien 10

TEGN.STATUS			FAG:
			ARK
KONSULENT:	SAKSB:	TEGN:	GNR:
T19009			102
PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
				278

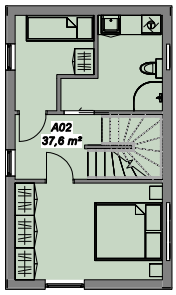
TEGNINGSNAVN:
Situasjonsplan

TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
A-10-00-001	test	

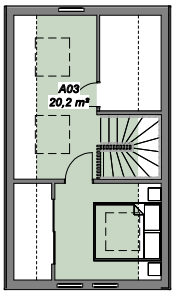
P-rom Hus A
95,4 m²



Plan A01



Plan A02



Plan A03

1:100 1 2 5 10

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:

TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183
Oslo
post@tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Brolandsveien 10

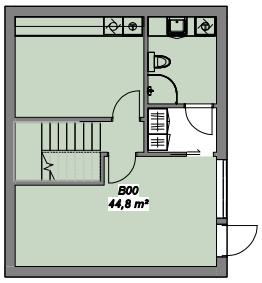
TEGN.STATUS			FAG:
			ARK
KONSULENT	SAKSB:	TEGN:	GNR:
		FC	102
PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
T19009	03/10/22	1:100	ML	278

TEGNINGSNAVN:
P-rom Hus A

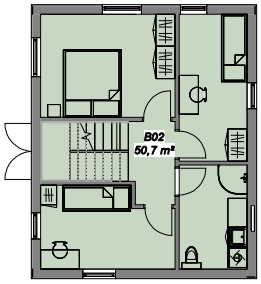
TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
A-26-00-001	A3	

P-rom Hus B

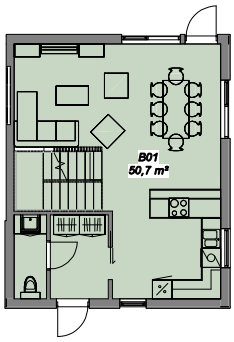
175,3 m²



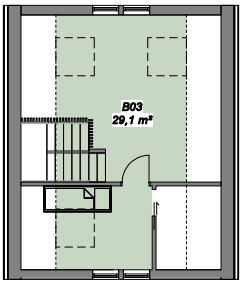
Plan B00



Plan B02



Plan B01

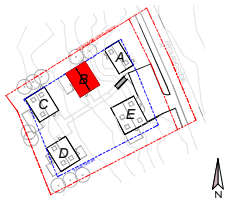


Plan B03

1:100 1 2 5 10

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183
Oslo
post@tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:

Brolandsveien 10

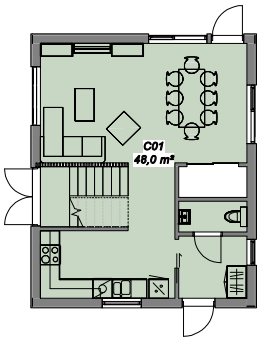
TEGN.STATUS			FAG: ARK
KONSULENT	SAKSB:	TEGN: FC	GNR: 102
PROSJEKTNR: T19009	TEGNINGSDATO: 03/10/22	MÅLESTOKK: 1:100	KONTR: ML	BNR: 278

TEGNINGSNAVN:

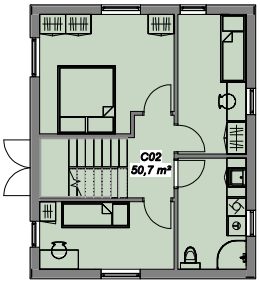
P-rom Hus B

TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
A-26-00-002	A3	

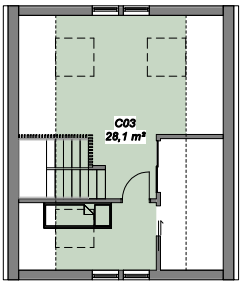
F-rom Hus C
126,8 m²



Plan C01



Plan C02



Plan C03

1:100 1 2 5 10

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:

TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183
Oslo
post@tagarkitekter.no

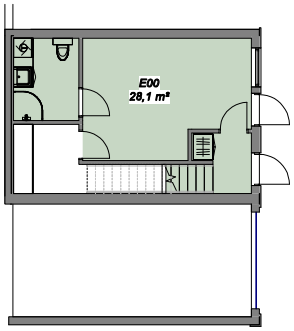
PROSJEKTNAVN:
Brolandsveien 10

TEGN.STATUS			FAG: ARK
KONSULENT	SAKSB:	TEGN: FC	GNR: 102
PROSJEKTNR: T19009	TEGNINGSDATO: 10/03/22	MÅLESTOKK: 1:100	KONTR: ML	BNR: 278

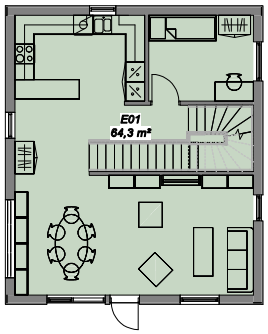
TEGNINGSNAVN:
P-rom Hus C

TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
A-26-00-003	A3	

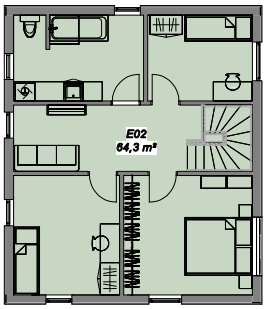
P-rom Hus E
156,7 m²



Plan E00



Plan E01

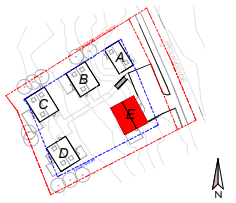


Plan E02

1:100 1 2 5 10

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183
Oslo
post@tagarkitekter.no

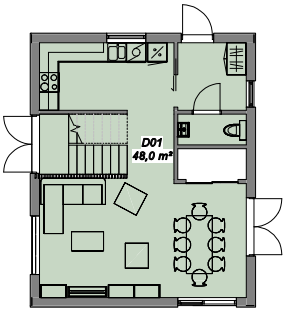
PROSJEKTNAVN:
Brolandsveien 10

TEGN.STATUS			FAG: ARK
KONSULENT	SAKSB:	TEGN: FC	GNR: 102
PROSJEKTNR: T19009	TEGNINGSDATO: 03/10/22	MÅLESTOKK: 1:100	KONTR: ML	BNR: 278

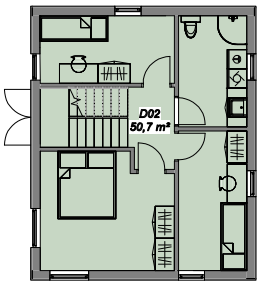
TEGNINGSNAVN:
P-rom Hus E

TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
A-26-00-005	A3	

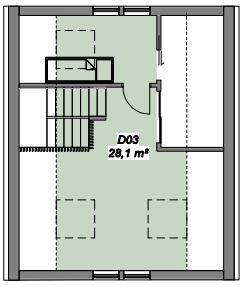
F-rom Hus D
126,8 m²



Plan D01



Plan D02

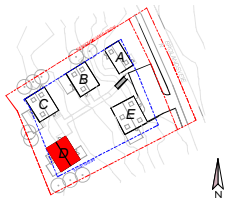


Plan D03

1:100 1 2 5 10

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:

ENTREPRENØR:

TAG arkitekter
Osterhaus' gate 27, 0183
Oslo
post@tagarkitekter.no

PROSJEKTNAVN:
Brolandsveien 10

TEGN.STATUS			FAG:
			ARK
KONSULENT	SAKSB:	TEGN:	GNR:
		FC	102
PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
T19009	03/10/22	1:100	ML	278

TEGNINGSNAVN:
P-rom Hus D

TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
A-26-00-004	A3	

Brolandsveien 10 A Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 21.09.2022

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Christian A. Wilskow
BROLANDSVEIEN 10A

Dato: 21.09.2022

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86457978
6744922

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.102 BNR. 278

Vi viser til bestilling av 20220921 for BROLANDSVEIEN 10A.

GNR. 102 BNR. 278

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.08.1922.

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

1808 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 for Geodata
Matrikkelenheten

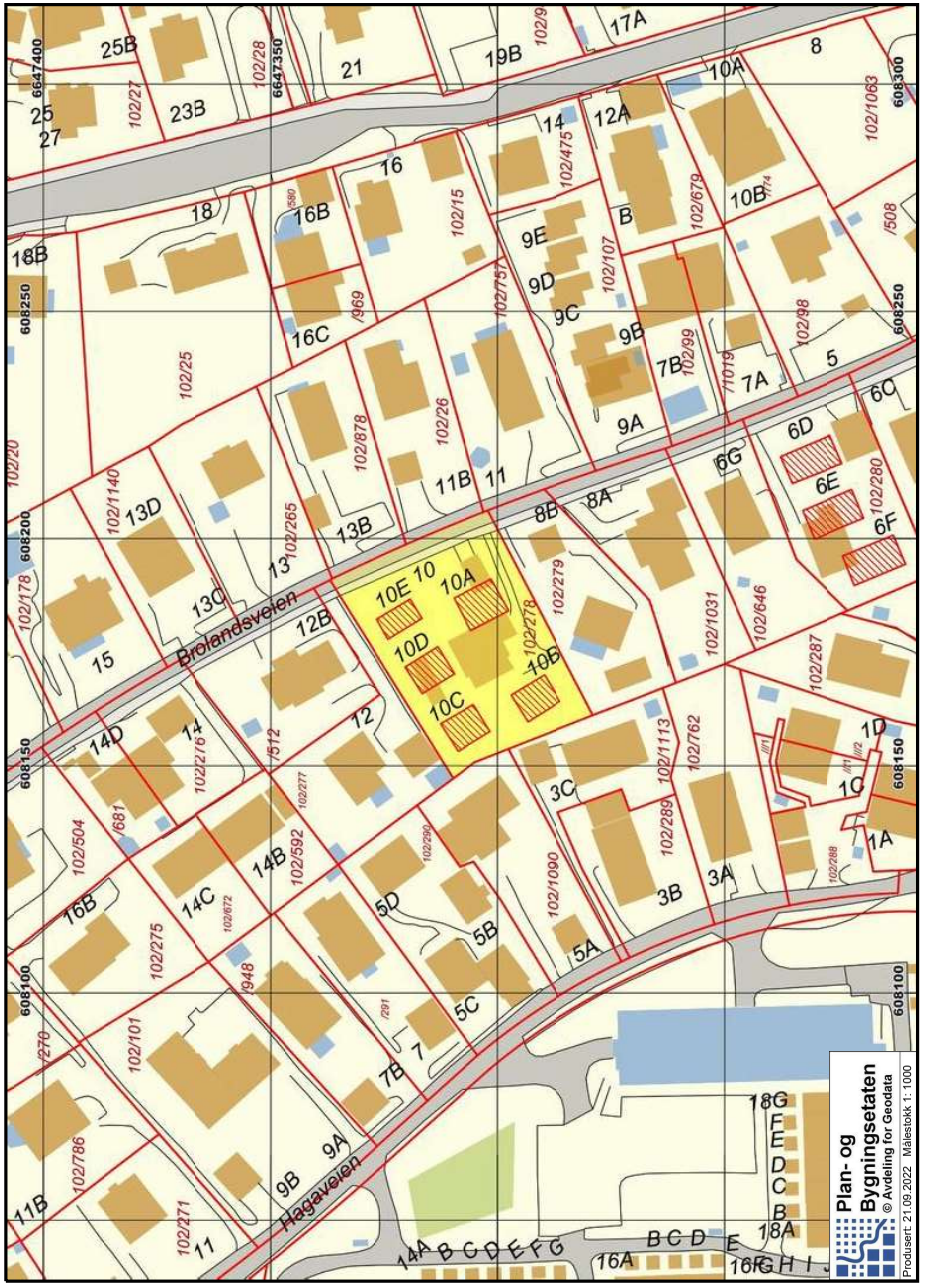
Kristin Tveit
Enhetsleder

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

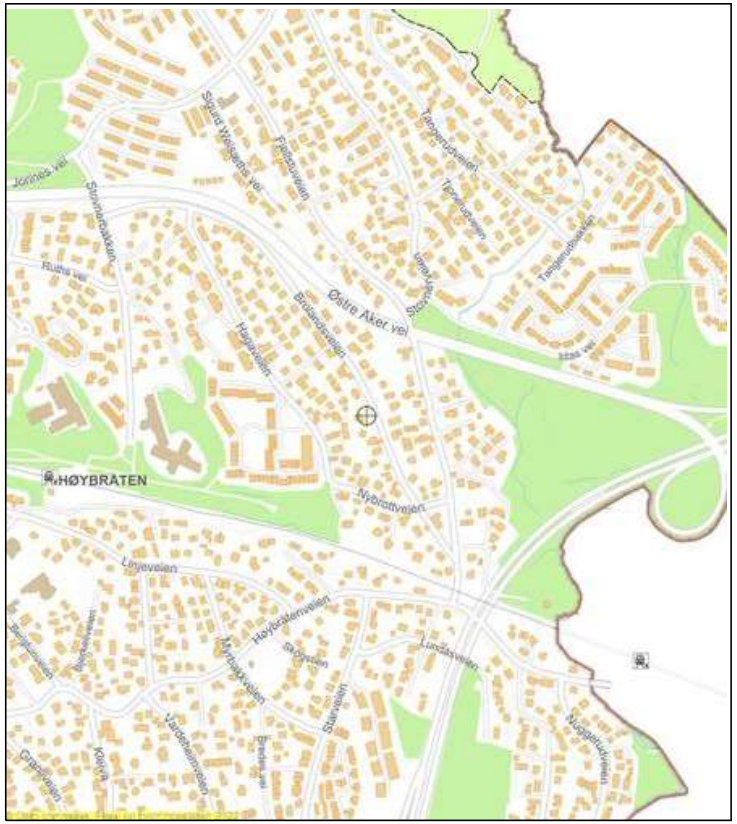
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oversiktskart

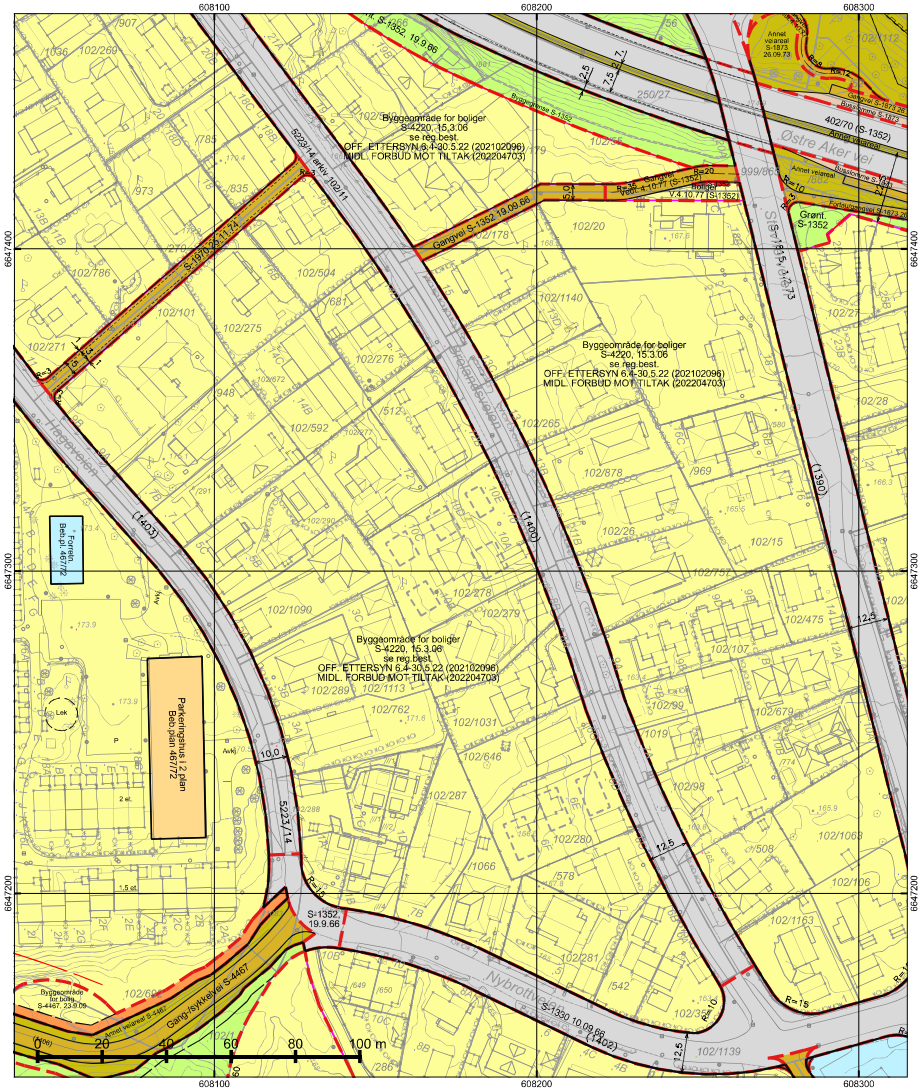
Adr.: Brolandsveien 10 A **Bydel :** STOVNER

Gnr bnr : 102 / 278 **Skolekrets (2020/2021):** HAUGENSTUA



Dato: 21.09.2022 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Off. bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.09.2022
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 112585/ 86457978
Deres ref.: 41553/ CW@MSNOP
Adresse: BROLANDSVEIEN 10A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 102/278

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

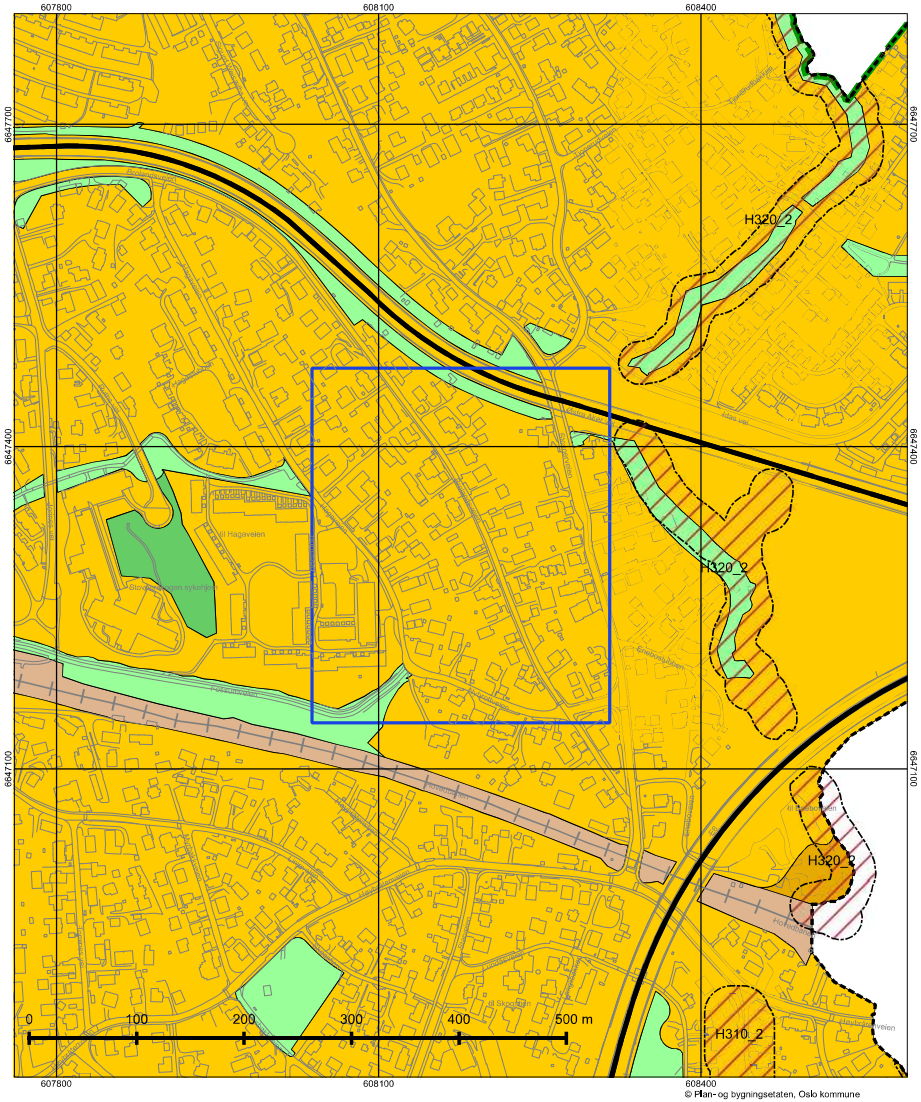
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 191 - Bensinstasjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 313 - Skulder/bankett
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Regulert støyskjerm



Oslo

Dato: 21.09.2022
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 112585/86457978
Deres ref.: 41553/ CW@MSNOP

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
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-4220

Saken gjelder: 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

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

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

Saken består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

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 uteareale ne.

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

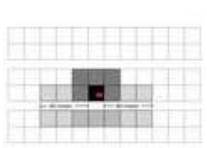
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

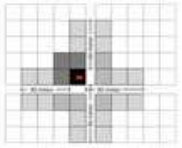
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

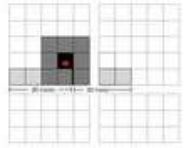
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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

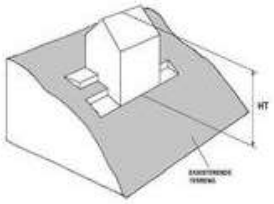
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

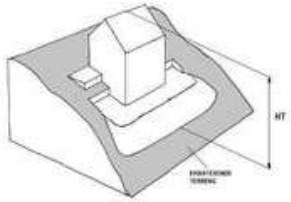
Følgende høyder tillates:

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 bebygd 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 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig 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 strøkstjenlig 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
Plan- og bygningsetaten

TAG ARKITEKTER AS
Osterhaus' gate 27
0183 OSLO

Dato: 17.04.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 202001217-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Stian Lenes | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BROLANDSVEIEN 10	Eiendom:	102/278/0/0
Tiltakshaver:	BROLANDSVEIEN 10 ANS	Adresse:	Bestumveien 73D, 0283 OSLO
Søker:	TAG ARKITEKTER AS	Adresse:	Osterhaus' gate 27, 0183 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Rammetillatelse – hus A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av enebolig, som vi mottok 28.11.2019. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Det er merknader til søknaden.

Rammetillatelsen er gitt med vilkår som må oppfylles før dere kan få igangsettingstillatelse. Vilkårene finner dere under avsnittet «vilkår i den videre prosessen».

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Det er søkt om oppføring av enebolig på tomten. Hus A er en av fem eneboliger som er omsøkt i samme sak på eiendommen. Tiltaket er lokalisert i et småhusområde i bydel Stovner.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	1569,7 m²
Tiltakets bruksareal (BRA)	138 m²
Grad av utnytting	22,4 % BYA
Tiltakets høyde	Møne: 9 meter/kote 174,0 Gesims: 6,5 meter/kote 171,493
Antall boenheter	1 boenhet omsøkt / 5 boenheter omsøkt på eiendommen
Antall parkeringsplasser	9 parkeringsplasser

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til *Byggeområde for boliger* gjennom *Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen)* S-4220, vedtatt 15.03.2006, revidert 12.06.2013, og 17.03.2015.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Det foreligger uttalelse fra Byantikvaren vedrørende riving av eksisterende bebyggelse på tomten. Byantikvaren vurderer imidlertid kulturminneverdien som lav, og vi vil ikke motsette seg riving. Uthus og garasje er uten erkjent kulturminneverdi, og Byantikvaren har ingen merknad til at disse rives.

Merknader fra naboer og gjenboere

Nedenfor har vi oppsummert merknader etter tema. Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden.

Det har kommet inn merknader til søknaden fra Reidun Bjørtomt, Hagaveien 3C, g.nr og b.nr. 102/1113, Kristin Starheim Rognskog, Brolandsveien 12, g.nr og b.nr. 102/277, Kari Anne Østby, Hagaveien 3A, g.nr og b.nr. 102/762, Egil Clausen (ukjent adresse).

- *Tiltakets høyder- verdiforringelse, tap av sollys*
- *Etasjeantall- flere etasjer enn i nærområdet*
- *Antall boliger- brudd med bebyggelsesstruktur i nærområdet*
- *Avstand til nabogrense*
- *Økt trafikkbelastning, parkeringssituasjon og antall biler*

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

«Vi vil kommentere at en fortetting medfører kortere avstand mellom bebyggelse. Brolandsveien har vært lavt utnyttet i lang tid og nabo Bjørtomt har dermed hatt mye luft rundt boligen sin. Vi vil anmerke at det på vest siden av hennes bolig oppført en boenhet som ligger omtrent like langt fra boligen hennes som vårt planlagte tiltak.

Vårt tiltak ligger øst for hennes eiendom og vil således ikke forringe solforhold i vesentlig grad.

Vi mener at man som nabo må kunne forvente en slik fortetting.»

Ansvarlig søker opplyser om at tiltaket er prosjektert i samsvar med TEK17.

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Vurdering av 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 kvaliteter

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

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

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Det skal kun gjøres mindre terrengendringer i forbindelse med etablering av tiltaket. Småhusplanen § 6.5 er dermed ivaretatt.

Tiltakets utforming

Omsøkte tiltak er plassert i et nærområde med variert bebyggelsesstruktur og utforming, og tilpasser seg denne. Tiltaket er vurdert å tilfredsstille krav til visuelle kvaliteter i plan- og bygningslovens § 29-2, samt småhusplanen § 7.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Tilgjengelig boenhet

Ettersom tiltaket ikke er prosjektert med alle hovedfunksjoner, herunder stue, kjøkken, bad og soverom, på inngangsplan, trenger tiltaket ikke oppfylle alle kravene til tilgjengelig boenhet jf. byggteknisk forskrift § 12-2.

Vår vurdering av nabomerknader

- *Tiltakets høyder*- tiltaket er i tråd med småhusplanens bestemmelser om høyder.
- *Etasjeantall*- Småhusplanen har ikke begrensninger på antall etasjer.
- *Avstand til nabogrense*- tiltaket er i tråd med avstandsbestemmelsene i pbl. § 29-4.
- *Økt trafikkbelastning, parkeringssituasjon og antall biler*- Antall parkeringsplasser er i tråd med parkeringsnorm for Oslo kommune og småhusplanen § 13.

Vedrørende anførslene om høyder viser vi til rundskriv H-8/15 datert 26.06.2015:

I praksis skal det mye til for at naboer i tettbebygd strøk blir hort med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Dette er forhold som vil være påregnelig i boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal fortettingspolitikk.

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter. Nabomerknader som ikke er nevnt i dette avsnittet, er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering.

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 2015 og etter dagjeldende veilov var avstandskravet mot vei 15 meter målt fra veiens regulerte midtlinje. Avstand til midte regulert vei for omsøkte tiltak er 11,203 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 3,797 meter. Det er etter kommunens praksis vanlig å godkjenne bygning til beboelse med en avstand ned til 5 meter fra kant regulert vei. Tiltak som ikke er til beboelse har kommunen praksis på å godkjenne enda nærmere enn 5 meter fra kant regulert vei. Forutsetningen er likevel at avstanden ikke tilsidesetter de hensyn bestemmelsen skal ivareta. Hensynet til miljø, boforhold og trafikksikkerhet er ivaretatt ved en plassering som omsøkt. Videre vil vedlikehold og driften av veien kunne opprettholdes. Etaten kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesett ved en dispensasjon.

Fordelene er klart større enn ulempene

Avstanden vurderes som tilfredsstillende og i henhold til kommunens praksis. 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, og vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra avstandskravet i veglova § 29, som anses som en integrert del av reguleringsplanen. Tiltaket kan plasseres 11,203 meter fra midten av Brolandsveien.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202001217			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/8
Snitt - hus A	A-30-HA-001 A3 1	28.11.2019	1/13
Plan - Hus A	A-20-HA-001	14.02.2020	10/9
Fasader - Hus A	A-40-HA-001	10.02.2020	10/13
Utomhusplan	A-12-00-001	02.04.2020	13/5

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 4,0 meter fra nabogrensen og 11,203 meter fra midten av Brolandsveien. Høydeplasseringen defineres som sokkelhøyde/overkant gulv underetasje og fastsettes til kote 162,2.

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 vannggjennomstrømningen.
- Dersom dere skal legge nedsenket kantstein og/eller rør, skal arbeidet utføres etter Bymiljøetatens normer.

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202001217	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
913421949 Planakustikk AS	Støyprosjektering
967032271 Sweco Norge AS	Prosjektering av åpent og naturbasert overvannshåndtering på tomten, - Ansvarsområdet gjelder § 13-5 bokstav 1, Vannforsynings- og avløpsrenseanlegg, tkl.2
894607262 TAG Arkitekter as	Arkitekturprosjektering
894607262 TAG Arkitekter as	Ansvarlig søker

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

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

Vilkår i 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 ferdigstillelse.

I denne saken minner vi spesielt om:

- 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 prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 2
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 2

Vilkår for igangsettingstillatelse

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

- utfyllende beskrivelse av valgte løsninger for overvannshåndtering
    - Overvann skal håndteres i åpne løsninger og lokalt på eiendommen. Med åpent menes tiltak som etterligner naturens måte å ta hånd om overvann på (naturbasert overvannshåndtering). Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.
- forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
    - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

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

- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten

- Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.

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:

- samlet sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker

- Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

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?saksnr=202001226

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.

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Bruk byggesakens prosjektside for å sende inn opplysninger
Alle byggesaker har en egen prosjektside. Der kan dere sende inn opplysninger eller søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/.

Følg saken på Saksinnsyn
Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Nord

Stian Lenes - saksbehandler
Ragnhild Christiansen - fungerende enhetsleder

Kopi til:
BROLANDSVEIEN 10 ANS, Bestumveien 73D, 0283 OSLO
Reidun Bjortomt, Hagaveien 3C, 0980 OSLO
Kristin Starheim Rognskog, Brolandsveien 12, 0980 OSLO
Kari Anne Østby, Hagaveien 3A, 0980 OSLO
Egil Clausen

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33 b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver gate, park, bygård og oppgang på Frogner, og vi vet hva boligkjøperne her er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre nye digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

Oppdragsnummer: 14-5008/22

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Brolandsveien 10 0980 OSLO

Betegnelse: Gnr 102, bnr 278 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no