

STENBRÅTEN

Stenbråtveien 130

Velkommen til
din nye bolig





MODERNE BOLIGER

ET ETABLERT OG ROLIG OMRÅDE

eksklusive eneboliger med garasje, takterrasse
og flotte uteplasser.





Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 900 000,-

0

OMKOSTNING KJØPER

123 590,-

ENERGIKLASSE

Ikke angitt

TOTALPRIS

5 023 590,-

TOMTEAREAL

1189 m² (eiet)

BOLIGTYPE

Tomt

EIEFORM

Eiet

ANTALL SOVEROM

Din megler



Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

+47 473 97 811



Attraktiv tomt på 1 189m² med ramme for tre eneboliger i kjede | Etterspurt beliggenhet i et etablert område

Velkommen til en spennende utviklingstomt i et sentralt og svært attraktivt område på Nordstrand.

Det foreligger rammetillatelse for oppføring av tre eneboliger i kjede med flatt tak og integrert carport med to parkeringsplasser per enhet.

Dette er en attraktiv utviklingstomt med flott beliggenhet i et etablert og familievennlig boligområde på Nordstrand. Tomten er sørøstvendt og nyter gode solforhold gjennom store deler av dagen og kvelden.

Dette er en sjelden mulighet for utbyggere som ønsker å realisere et attraktivt boligprosjekt i et av Nordstrands mest etterspurte og veletablerte boligområder.

- Tillatt BYA 26%
- Svært barnevennlig og attraktivt område
- Regulert til bebyggelse og anlegg









STENBRÅTVEIEN 130

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 900 000

Omkostning kjøper

4 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

122 500 (Dokumentavgift 2,5 %)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

123 590 (Omkostninger totalt)

5 023 590 (Totalpris inkl. omkostninger)

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 5 023 590

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr 6 846 i 2026.

Beliggenhet

Stenbråtveien 130 har en attraktiv beliggenhet som kombinerer nærhet til byens fasiliteter med flotte naturopplevelser. Tomten ligger i et veletablert og familievennlig område med kort vei til både Mortensrud og Lambertseter, hvor du finner et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, restauranter, skoler og helsetjenester.

Området har gode kollektivforbindelser som gjør hverdagen enkel. Bussforbindelser gir rask tilgang til blant annet Mortensrud, Nordstrand og Oslo sentrum via

Jernbanetorget. Nærmeste T-banestasjoner er Mortensrud og Munkelia, og flybussen stopper på den andre siden av Ljanselva.

For den friluftinteresserte byr nærområdet på fantastiske rekreasjonsmuligheter året rundt. Like i nærheten ligger Østmarka, et av Oslos mest populære friluftsområder, kjent for sitt omfattende nettverk av turstier, sykkelruter og skiløyper. Her kan du nyte alt fra rolige skogsturer og bading til fiske, sykling og langrenn i naturskjønne omgivelser.

Tomten ligger i et område som tilbyr en sjelden kombinasjon av fredelige omgivelser og enkel tilgang til byens tilbud. Dette er en attraktiv mulighet for deg som ønsker å bygge bolig i trygge og naturnære omgivelser, samtidig som du har kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1189 m²

Stor tomt på over 1 mål med rammetillatelse for oppføring av tre eneboliger i kjede.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Tomt

Innhold Standard Eiendommens tilstand Øvrig informasjon

Adresse

Stenbråtveien 130, 1283 OSLO

Gnr. 180, bnr. 546, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Bm Prosjekt Og Utvikling AS

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til hovedformål «bebyggelse og anlegg» i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål «byggeområde for bolig» i reguleringsplan «VESTRE LEIRSKALLEN, felt B3. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser», S-4721, vedtatt 05.06.2013.

Maksimum tillatt bebygd areal er BYA = 26%

Eiendommen ligger i et område avsatt til «stille område», jf. kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy (datert 04.03.2015).

Eiendommen befinner seg i et kartlagt viltområde i tilknytning til Ljanselva

Iht. mottatt områdeanalyse er det ingen alvorlig risiko

funnet på eiendommen. På generelt grunnlag bør man være oppmerksom på kvikkleire og at området kan være utsatt for radon. Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Reguleringskart og planopplysninger følger salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i kommuneplanen og dens betydning for eiendommen. Ta kontakt med megler for nærmere gjennomgang av regulering og tilhørende bestemmelser.

Tinglyste heftelser

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

301/180/546:

04.03.1999 - Dokumentnr: 11140 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:180 Bnr:5

04.03.1999 - Dokumentnr: 11143 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:180 Bnr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:180 Bnr:609
Lekeplass

Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og bygn.etaten
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1999 - Dokumentnr: 11143 - Best. om vann/
kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:180 Bnr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:180 Bnr:20

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:180 Bnr:609

Kan ikke slettes uten samtykke fra Vann og avløpsverket

Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.2004 - Dokumentnr: 26954 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:180 Bnr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:180 Bnr:33

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:180 Bnr:501

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:180 Bnr:609

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune, Plan- og

Bygningsetaten.

Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.2024 - Dokumentnr: 1640095 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:180 Bnr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:180 Bnr:609

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmeglere før budet legges inn.

Rammetillatelse - Stenbråten 130

Tiltaket omfatter etablering av tre eneboliger i kjede med

flatt tak og integrert carport med to parkeringsplasser per boenhet. Bygningsvolumet plasseres innenfor byggegrense som er definert sentrert på tomten.

Boligene består av underetasje med oppholdsrom, første etasje med integrert carport, andre og tredje etasje med oppholdsrom samt takterrasser mellom 25 til 30 m².

Tiltakets bruksareal:

- 200 m² per bolig, totalt 600 m²

Tiltakets BYA:

- 247,8 m²

Grad av utnyttning:

- 20,8 %

Tiltakets høyde

- Gesims: 10 m / +113,8

Boenheter

- 3 totalt

Parkeringsplasser

- 6 totalt samt 1 carport per enhet

Uteoppholdsareal

- 116 m² totalt

Rammetillatelsen

Rammetillatelsen er datert 19.06.2025.

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.

Se vedlagt rammetillatelse for komplett informasjon.

Det forutsettes at interessenter gjør seg godt kjent med innholdet i rammetillatelsen og øvrige dokumenter som følger vedlagt prospektet. Kontakt megler ved spørsmål.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Lovanvendelse

Overordnede vilkår

Informasjonen i denne salgsoppgaven er utarbeidet på bakgrunn av opplysninger gitt av selger, samt data hentet fra offentlige instanser som kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i all dokumentasjon som er en del av salget – inkludert salgsoppgave, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema. Dersom forhold er tydelig beskrevet i disse dokumentene, anses kjøper som kjent med dem. Slike forhold gir ikke grunnlag for mangelskrav – også om dokumentasjonen ikke er lest.

Potensielle kjøpere anbefales å foreta en grundig befarings av eiendommen, gjerne i selskap med fagperson, før bud legges inn. Dersom kjøper velger å kjøpe eiendommen uten å ha sett den, kan vedkommende ikke senere reklamere på forhold som burde vært oppdaget ved en normal besiktigelse.

Dersom noe er uklart, anbefales det at interessenter tar kontakt med megler eller egne rådgivere for avklaringer før bud inngis.

Avtalen mellom kjøper og selger, sammen med all relevant informasjon som har vært gjort tilgjengelig før kjøpet, regulerer partenes rettigheter og plikter. Kjøpet omfattes også av reglene i avhendingsloven. Ulike

betingelser gjelder avhengig av om kjøper er definert som forbruker eller ikke – dette utdypes i de følgende avsnittene.

Siden det gjelder ulike vilkår for forbrukere og ikke-forbrukere, kan selger vurdere budene ulikt. Dersom en næringsdrivende eller annen ikke-forbruker gir bud, har selger et redusert ansvar for eventuelle mangler, ettersom eiendommen selges med forbehold om tilstanden ("som den er"). Slike bud kan derfor bli prioritert, selv om de økonomisk sett er lavere enn bud fra forbrukere. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og har ingen plikt til å velge det høyeste.

Alle budgivere må i budskjemaet oppgi om de handler som privatperson (forbruker) eller i næringsssammenheng. Det vil bli opplyst dersom det foreligger bud fra en budgiver som ikke er forbruker.

Hva regnes som forbrukerkjøp?

Et kjøp regnes som et forbrukerkjøp når kjøperen er en fysisk person som ikke handler hovedsakelig som en del av næringsvirksomhet.

Regler som gjelder ved forbrukerkjøp

Dersom boligen ikke oppfyller kravene som er avtalt, eller bryter med bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8, anses den å ha en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt feil eller mangelfulle opplysninger, eller dersom viktige forhold ikke er opplyst og dette har hatt betydning for kjøpsbeslutningen. I slike tilfeller kan det være aktuelt å fremme krav.

Avvik mellom oppgitt og faktisk areal kan gi grunnlag for krav etter avhendingsloven § 3-3, forutsatt at forskjellen utgjør minst 2 % og minst én kvadratmeter. Ved krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader inntil kr 10 000 – dette fungerer som en egenandel.

Hva regnes som ikke-forbruker (næringskjøp)?

Hvis kjøper er et selskap, eller en person som handler i

forbindelse med næringsvirksomhet, anses kjøpet som et næringskjøp og ikke som forbrukerkjøp.

Vilkår for ikke-forbrukere

For kjøpere som ikke er forbrukere, selges eiendommen med et begrenset ansvar fra selgers side. Kjøpet skjer i så fall med forbehold om tilstanden slik den fremstår på overtakelsestidspunktet – "som den er" – med mindre noe annet er eksplisitt avtalt. Det betyr at selger kun er ansvarlig for mangler som bryter med den inngåtte avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9.

Reglene om arealavvik i § 3-3 andre ledd fravikes, og eventuelle arealfeil vurderes i henhold til § 3-8.

Undersøkelsesplikten gjelder også fullt ut for ikke-forbrukere, og disse kan ikke påberope seg forhold som kunne vært avdekket ved vanlig undersøkelse før kjøpet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon,

finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 61 250,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm. kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00

Redusert grunnpakke bolig info** kr 1 500,00

Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 0,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 115 500,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

Tlf: 473 97 811

Ansvarlig megler

Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

Tlf: 473 97 811

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

05.06.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

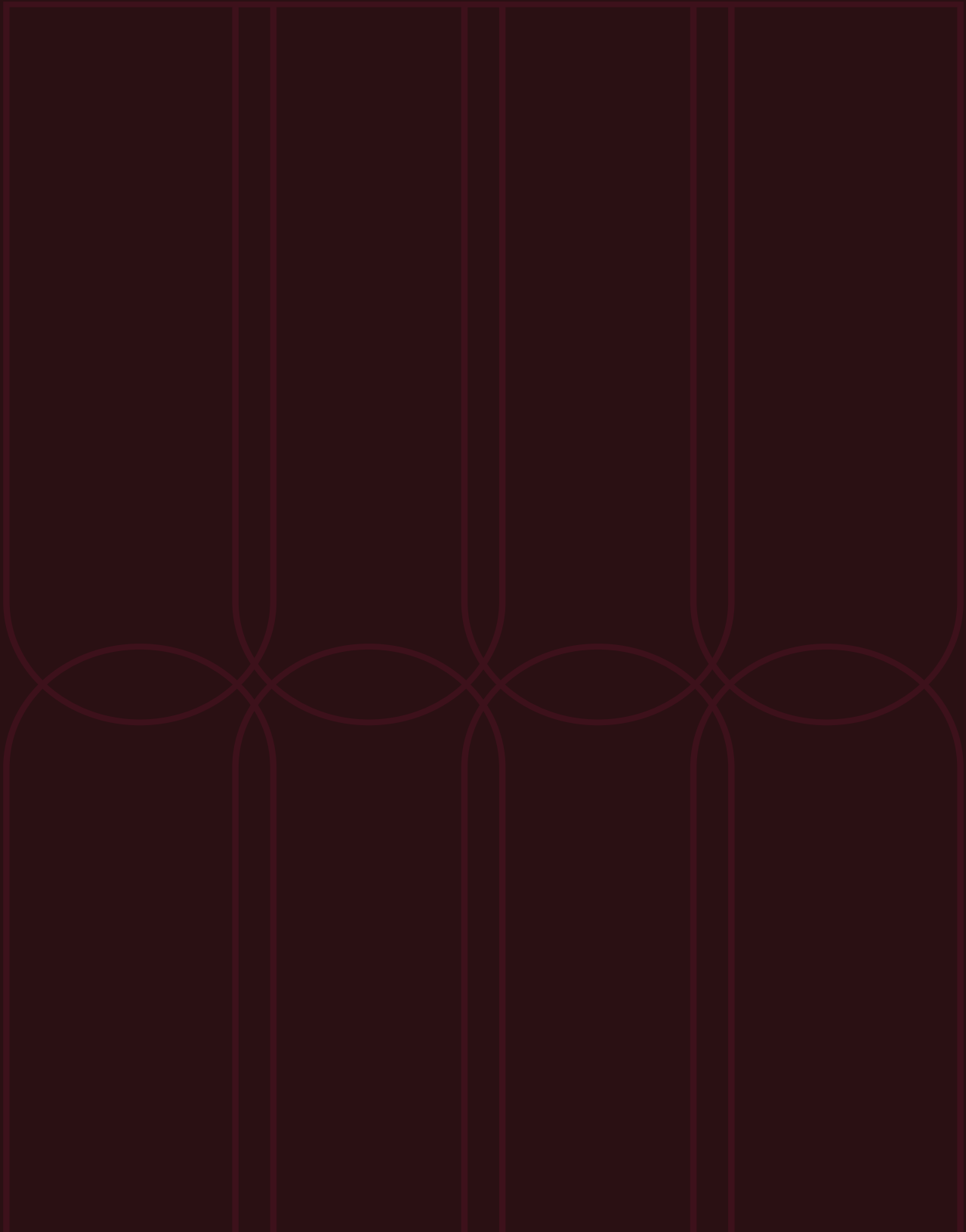
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

STENBRÅTVEIEN 130

VEDLEGG



HJORTH ARKITEKTER AS.
Herstadveien 14
3140 NØTTERØY

Deres ref.:
CHRISTEN HJORTH

Vår ref. (saksnr.):
202309716 - 7
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Ewa Frelek

Dato: 19.06.2025

Adresse: STENBRÅTVEIEN 130 Eiendom: 180/546/0/0
Tiltakshaver: BM PROSJEKT OG UTVIKLING AS Søker: HJORTH ARKITEKTER AS.
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Oppføring

Rammetillatelse - Stenbråtveien 130

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av tre eneboliger i kjede med støttemur, som vi mottok 19.06.2023.

Vi gir dispensasjon fra byggegrense for oppføring av støttemurer.

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

Det er kommet inn merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter oppføring av tre eneboliger i kjede på en ubebygd eiendom på 1 189 m² som ligger i bydel Nordstrand. Boligene har flatt tak og går over fire plan, inkludert underetasjen. Det etableres takterrasser, og bilene skal stå under carporter i 1. etasje i hver bolig.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	1 189 m ²
---------------	----------------------

Tiltakets bruksareal (BRA)	200 m ² per bolig, totalt 600 m ²
Tiltakets bebygde areal (BYA)	247,8 m ²
Grad av utnyttning	20,8 %
Tiltakets høyde	Gesims: 10 m / +113,8
Antall boenheter	3 boenheter totalt
Antall parkeringsplasser	6 parkeringsplasser
Uteoppholdsareal	116 m ² totalt
Harde flater	30 %

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er regulert til hovedformål «bebyggelse og anlegg» i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål «byggeområde for bolig» i reguleringsplan «VESTRE LEIRSKALLEN, felt B3. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser», S-4721, vedtatt 05.06.2013. Maksimum tillatt bebygd areal er BYA = 26 %.

Hensynsoner og temakart

Eiendommen ligger i et område avsatt til «stille område», jf. kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy (datert 04.03.2015).

Eiendommen befinner seg i et kartlagt viltområde i tilknytning til Ljanselva.

Tidligere saksbehandling

Det er avholdt en forhåndskonferanse mellom etaten og Christen Bugge Hjorth ved Hjorth Arkitekter den 21.04.2020 (ref. nr.: 201917829) hvor adkomstvei fra øst ble anbefalt.

I den aktuelle saken anbefalte etaten omprosjektering av tiltak med tanke på antall parkeringsplasser, utforming av adkomst og utforming av terrasser den 31.01.2024. Den 07.03.2024 mottok vi omprosjekttert tiltak i tråd med våre anbefalinger. Søknaden ble komplettert den 02.06.2025 når avtalen mellom tiltakshaver og sameiet om tilkobling av vann- og avløpsledninger ble signert.

Spesielle forhold

Det foreligger en avtale mellom tiltakshaver og eierseksjonssameiet Leirskallen Panorama som gir rett 180/546 til å legge stikkledninger for vann og avløp gjennom eiendommen 180/604.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Bymiljøetaten uttalte den 17.10.2023 følgende:

«Eiendommen befinner seg i et kartlagt viltområde i tilknytning til Ljanselva og det er ønskelig med et så lite inngrep i området som mulig. Topografien til eiendommen kan by på utfordringer når det gjelder byggegrop. Ingen aktivitet eller tiltak bør foregå nord for byggegrensen, dette inkluderer de skisserte terrassene på enhet 3 og 2. Trær som står utenfor byggegrensen er en viktig komponent i viltområdet og bør få stå.

Bymiljøetaten etterspør en marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og urørt terreng i byggeperioden (jf. reguleringsplan S-4721, § 7 (f.)).

Videre uttalte Bymiljøetaten den 07.02.2024:

«Eiendommen heller mot og befinner seg omtrent 50 meter fra den kartlagte naturtypelokaliteten med A-verdi «Ljanselva bekk». Anleggsarbeid i det skisserte området vil føre til en økt risiko for utilsiktet forurensning av vann med høyt partikkelinnhold ved mye regn, og nødvendige preventive tiltak må være beskrevet og på plass før igangsettelse.

Ifølge gjeldene kommuneplan (§ 7.6) tillates ikke tiltak som kan forringe naturverdiene i lokaliteter med nasjonal verdi (A-områder).

Bymiljøetaten har ingen innvendinger mot tiltaket så fremt preventive tiltak mot forurensning av Ljanselva er beskrevet og etterfølges, sammen med marksikringsplan».

Etaten uttalte den 20.03.2024 blant annet at trær som ikke har stammeomkrets større en 90 cm bør også forbli uberørt. Preventive tiltak mot forurensning av Ljanselva ble etterspurt som forutsetning for rammetillatelsen.

Søker sendte inn forslag til preventive tiltak og BYM uttalte den 23.07.2024 at de er positive til den tentative planen for å unngå forurensning av Ljanselva. BYM skrev at dersom Plan- og bygningsetaten anser det som hensiktsmessig, vil de uttale seg når det foreligger prøveresultater.

Vi anser det som hensiktsmessig og ber om at det foretas prøver når tiltaket settes i gang.

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

- Lars Bjørkedal Netting, Simen Åmot Holm, Marte Kebede Kolstad, Kristine Therese Kjenne, Iver Gård, Knut Sandved, Erik Johan Andreas Strömberg, Lisa Nerbøvik Holand, Camilla Iren Horni, Borettslaget Leirskallhellinga 13, Jeanette Gård, Håvard Erslund, Feyu Kebede Kolstad, Thomas Horni, Jeanette Veronica Katrine Karlsson, Mikael Dellemyr, Christine Holme Schabos, Karoline Eriksen, Mette Klessen Rennesund, Anne Marthe Holtet Dellemyr, Richard Larsson, Håvard Hanslien-Olsson, Jørgen Sandt Aksnes, Veronica Rudi Sommerschild, Marie Halvorsen, Siri Karine Hanslien-Olsson, Robert William Moen, Lise Kristin Gustavsen, Hugo Huy Nguyen, Mikael Dellemyr, Anne Marthe Holtet Dellemyr
- Stenbråtveien 132, 134, 136, 139, 141, 1283 OSLO, 180/604.

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

- veien vil fjerne gressplen og uteområder
- adkomstveien vil føre til økt trafikk på sameiets tomt
- bruk av veien vil føre til økt slitasje
- veiretten gjelder ikke over 180/604
- veiretten gjelder kun der pilene står i reguleringskartet
- sameiet på tomt 180/604 vil miste 3 parkeringsplasser
- terrasse vil gi økt innsyn mot borettslaget Leirskallhellinga 13 innsyn fra takterrasse vil oppleves til stor sjenanse
- løvtrærne bør bevares

Ansvarlig søkers redegjørelse

«Ansvarlig søker ønsker å starte med uttrykke forståelse dersom dette kommer som en overraskelse til nye eiere av tomten. Spesielt om tidligere eiere eller selgere ikke har informert om denne veiretten. I forbindelse med reguleringen av området ble det sørget for at alle tomtene hadde adkomst og kunne bygge i henhold til reguleringsbestemmelsene. Det ble også tinglyst adkomstrett over tomt 180/604 for å sikre adkomst til tomt 180/546. Intensjonen har med andre ord hele tiden vært å sikre adkomst til alle tomtene som ble berørte av utbyggingen av tomta 180/604. Dette fremkommer i vedlagt tinglyst rettighet «Erklæring om veirett» der det gis nåværende og fremtidige eiere av eiendommen 180/546 varig rett til kjøreadkomst fra Stenbråtveien og over tomtene 180/501,180/33 og 180/5 (180/5 ble senere delt til 180/604). Veiretten følger også senere avdelte tomter fra 180/5 som i dette tilfellet er tomt 180/604. Det legges til at å dele en tomt fra en annen ikke frigir tinglyste heftelser.

Utviklere av tomt 180/604 etablerte i 2019 ny vei forbi Stenbråtveien 130 der det ble anlagt en kraftig støttemur mot Stenbråtveien 130 (180/546). Måten veien ble prosjektert og opparbeidet på resulterte i kun én mulig adkomst til tomt 180/546 som er slik ansvarlig prosjekterende har satt det opp. Det fremkommer også tydelig av utomhusplanen for tomt 180/604 viser også tilrettelagt vei opp mot tomt 180/546 der det ikke er avsatt utomhusareal, lekeplass, parkering eller lignende i konflikt med tiltaket. Adkomstveien vil heller ikke være i konflikt med parkeringsplasser oppsatt.

Med andre ord var det på dette tidspunktet eiere av tomt 180/604 sitt ansvar å påse at adkomstretten til 180/546 ble håndhevet slik avtalen om adkomstrett var tinglyst.

Det er viktig å understreke at intensjonen med de felles reguleringsbestemmelsene og de tinglyste rettighetene var felles for hele området. Hele det regulerte området ble planlagt i en større sammenheng, der alle tomter skulle sikres adkomstrett og mulighet til vann og avløp. Dette uavhengig av hvordan dette ble løst i detalj, så lenge man forholdt seg til de tinglyste avtalene. Herunder var det eiendomsutviklere og eiere av 180/5 som avgjorde hvordan adkomst skulle løses innenfor avtalen.

Støttemuren som ble etablert for å opparbeide adkomstvei har ikke eiere av tomt 180/546 noen rett eller mulighet til å fjerne, omgjøre eller etablere nedkjøring fra. En tilstrekkelig trygg

nedkjøring eller adkomst på anvist området, ville krevd en tilbakeføring av veien til slik den var før 2019. Per nå er det satt opp en 3 meter høy støttemur mot vei ved anvist adkomst. Dette fremkommer også i vedlagt snitt og historiske bilder som viser situasjonen før og etter opparbeidelse. Uavhengig av den tinglyste rettigheten tiltakshaver har til adkomst, fremkommer det åpenbart at det har blitt lagt tilrette for en annen alternativ adkomst fra 180/604 i forbindelse med opparbeidelse av vei. Dette siden tomten har blitt avstengt fra først tiltenkt adkomst. Det legges også til at den skriftlige tinglysningen der man faktisk har rett til å ankomme tomten sin, veier tyngre en veiledende anvisning situasjonskart.

Vi ber derfor om forståelse for valgt løsning og anmoder klagende part å henvende seg til tidligere utvikler. Det legges også til at ansvarlig søker og tiltakshaver ved flere anledninger har forsøkt å innlede dialog med både tidligere eier og det nåværende styret for tomt 180/604 uten hell. Der har også tidlig blitt presentert alternative løsninger. Slik da saken utspiller seg ser ikke tiltakshaver og ansvarlig søker noen andre løsninger enn å ta i bruk sin tinglyste adkomstrett».

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets påvirkning på naturverdier

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering.

Eiendommen befinner seg i et kartlagt viltområde i tilknytning til Ljanselva og det er ønskelig med et så lite inngrep i området som mulig. Topografien til eiendommen kan by på utfordringer når det gjelder byggegrenp. Ingen aktivitet eller tiltak bør foregå nord for byggegrensen.

Anleggsarbeid i det skisserte området vil føre til en økt risiko for utilsiktet forurensning av vann med høyt partikkelinnhold ved mye regn. Bymiljøetaten er positive til den innsendte planen for preventive tiltak for å unngå forurensning av Ljanselva. Dere må gjennomfører prøver før tiltaket settes i gang.

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket tar hensyn til sine naturgitte omgivelser

Byggekroppen med terrasser holdes innen byggegrensen i reguleringsplan. Det er ifølge oppmålingsteknisk prosjektering registrert totalt 48 mindre og større trær i konflikt med tiltaket. Det er ti store trær, med stammeomkrets over 0,9 meter, som skal felles i forbindelse med tiltaket da de kommer i konflikt med bygget og adkomsten. Vi vurderer at tiltaket tar tilstrekkelig hensyn til sine naturgitte omgivelser. Det felles ikke flere trær enn det som er nødvendig for plassering av tiltaket.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Eiendommen er bratt og heller fra Stenbråtveien i sør mot Leirskallhellinga i nord. Det opplyses i søknaden at tomten faller 16 høydemeter på 45 meter utstrekning og har dermed helning på mer enn 1:3. Terrenget ved fasade sør-øst endres inntil 0,73 m for å etablere adkomst til boliger og garasjer. Terrenget ved fasade nord-vest endres inntil 0,5 m.

Det oppføres en støttemur i forbindelse med adkomstvei sør på eiendommen med en total lengde på 23 m og en høyde som varierer mellom 0,5 m til 2 m. Terrenget ved muren endres opp til 2,27 m. Muren oppføres 4,6 m utenfor byggegrense. Det oppføres også en støttemur på 5,5 m langs eiendomsgrensen i vest, som ligger utenfor byggegrense. Høyden på denne murer er inntil 2 m. Vi vurderer at tiltaket er tilstrekkelig tilpasset terrenget. Dispensasjonsvurderingen for plasseringen av murene følger på side 8.

Tiltakets utforming

Tiltaket omfatter etablering av tre eneboliger i kjede med flatt tak og integrert carport med to parkeringsplasser per boenhet. Bygningsvolumet plasseres innenfor byggegrense som er definert sentrert på tomten.

Boligene består av underetasje med oppholdsrom, første etasje med integrert carport, andre og tredje etasje med oppholdsrom samt takterrasser mellom 25 til 30 m².

Boligen oppføres i bindingsverk av tre med fasader av murfinish og trepanel. Det er lagt opp til store vinduer i alle retninger for å sikre kontakt mellom de indre og ytre arealer. Vi vurderer at bebyggelsen har en tilfredsstillende utforming opp mot vurderingskriterier for visuelle kvaliteter angitt i plan- og bygningsloven § 29-2.

Adkomst

Adkomst fra offentlig vei til eiendommen vil skje via sameiets tomt 180/604 og videre via felles avkjørsel regulert i S-4721. Det foreligger en tinglyst erklæring som gir eierne av 180/546 varig kjøreadkomst fra Stenbråten via 180/5. Sameiets tomt 180/604 ble fradelt fra 180/5. Veiretten gitt 180/546 hefter videre på 180/604.

Det planlegges en trapp fra husenes til renovasjonsbeholdere og Stenbråtveien mot sør som vist på utomhusplan.

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. byggt teknisk forskrift § 12-2.

Vår vurdering av nabomerknader

Mesteparten av nabomerknader gjelder etablering av adkomst via sameiets grunn. Det påpekes at adkomsten skal etableres der pilene er tegnet inn på kart. Det anføres at søker ikke kan velge adkomstvei på annet valgfritt sted over deres tomt.

Fakta

Det foreligger en tinglyst veirett, tinglyst 22.04.2004 med doknr. 26954.

Ordlyden i erklæringen er:

Eiere av eiendommene med gnr. 180 \ bnr. 501, gnr. 180 \ bnr. 33 og gnr. 180 \ bnr. 5 gir nåværende og fremtidige eiere av gnr. 180 \ bnr. 546 varig rett til kjøreadkomst fra Stenbråtveien til gnr. 180 \ bnr. 546 over gnr. 180 \ bnr. 501, gnr. 180 \ bnr. 33 og gnr. 180 \ bnr. 5.

Sammen med erklæringen er det tinglyst et kart med avkjørselspunkt:



Vår vurdering

Det foreligger en tinglyst erklæring som gir eierne av 180/546 varig kjøreadkomst fra Stenbråten over 180/5 og senere fradelt 180/604. Denne retten fremkommer klart av ordlyden i erklæringen. Selv om det følger et tinglyst kart, vises teksten i erklæringen ikke til kartet. Vi

anser derfor dette kartet som ikke bindene for etablering av fremtidig adkomst. Tomten 180/546 ble fradelt fra 180/5 i 1999 og kartet viser mest sannsynlig adkomstpiler i reguleringsplanen, og ikke den faktiske, planlagte adkomsten til eiendommen. Dersom hensikten hadde vært å angi en konkret plassering av adkomstvei, ville dette vært spesifisert i teksten.

Det bemerkes at tomten er veldig bratt, og at etablering av adkomst fra felles avkjørsel der pilene er vist på kartet, vil være svært krevende. Det er heller ikke vanlig å prosjektere adkomst i forbindelse med en delesak. Vi mener derfor at adkomstretten gjelder fra østsiden av eiendommen, hvor det fysisk er mulig å etablere adkomst.

Dette er imidlertid vår tolkning av den tinglyste erklæringen, og ved eventuell tvist, må dette avklares i domstolene.

Når det kommer til byggesak, har vi ikke grunnlag for å avvise søknaden etter pbl. § 21-6 første ledd andre punktum. Vi mener at det ikke er «åpenbart for bygningsmyndigheten at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter». Ordlyden «åpenbart» taler for at terskelen for avvisning er høy og siden det foreligger en tinglyst veirett, er det ikke åpenbart at tiltakshaver ikke har adkomstretten til eiendommen.

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.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med 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.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Det oppføres en støttemur i forbindelse med adkomstvei sør på eiendommen med en total lengde på 23 m og en høyde som varierer mellom 0,5 m til 2 m. Muren oppføres 4,6 m utenfor byggegrense. Det oppføres også en støttemur på 5,5 m langs eiendomsgrensen i vest, som ligger utenfor byggegrense. Oppføring av støttemurene er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplan.

Søkerens begrunnelse: «Det varsles om behov for dispensasjon fra definert byggegrense i Stenbråtveien 130. For å sikre adkomst internt på tomten, parkeringsfasiliteter og manøvreringsareal søkes det om å etablere støttemur utenfor byggegrensen. Støttemuren som utløser behov for dispensasjon er omkring 28 m lang, ca 2 meter høy og beveger seg parallelt med byggegrensen med avstand på ca 4,5 m. Støttemuren skal ikke etableres utenfor 4 m

grense mot naboer. Man søker altså om dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense, men holder seg innenfor Plan- og bygningslovens lovverk.

Hensynet bak den definerte byggegrensen på eiendommen er å begrense utnyttelse på tomten, sikre lys, luft og avstand mellom boligene i området, opprettholde god bokvalitet. Videre skal byggegrensen bidra til å sikre at fremtidige tiltak føyer seg etter områdets eksisterende karakter. Byggegrensen er satt for å vise plasseringen av boligene på tomten.

Det heter i forarbeidet til reguleringsbestemmelsene at: «Innenfor boligfeltene foreslås feltene B1 og B3 regulert med atkomst fra felles avkjørsel fra Stenbråtveien»

Det lar seg følgelig ikke gjøre, på noen måte, å etablere verken adkomst eller parkering på tomten uten å etablere støttemur. Utgangspunktet i planen lar seg ikke gjennomføre dersom byggegrensen også skal gjelde støttemurer.

Støttemuren det søkes om i Stenbråtveien 130 får heller ingen påvirkning på lys, luft eller avstand mellom boligene i området og vil derfor heller ikke påvirke bokvaliteten. Muren bidrar ikke til at hverken infrastruktur eller andre offentlige tjenester overbelastes.

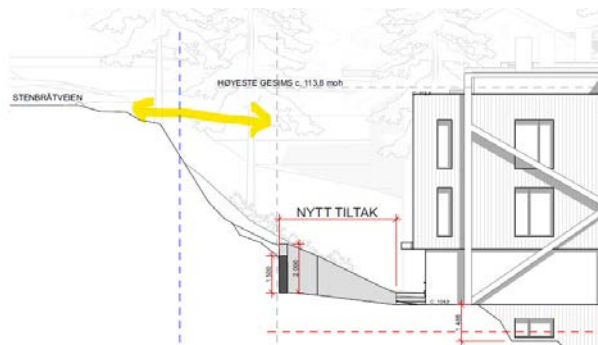
Støttemuren ivaretar muligheten til å etablere tilstrekkelig adkomst for nye boliger og sørger samtidig for minimale terrengendringer og naturlige overganger til nabotomter. Tillatelse til å etablere støttemuren utenfor byggegrensen er ikke bare viktig for å sikre adkomst til nye boliger, men også for å kunne etablere nødvendige parkeringsfasiliteter og samtidig unngå parkeringsbelastning på veien. På grunn av eiendommens bratte terreng må det etableres støttemur utenfor byggegrensen. Dette også for å sikre mot ras. Da det kun er støttemuren som skal etableres utenfor byggegrensen mener vi at tiltaket som helhet ivaretar hensynet bak bestemmelsen og at innvilget dispensasjon ikke skaper ulemper for hverken fremtidige eller eksisterende boliger. Det er en overvekt av fordeler ved innvilget søknad om dispensasjon. Hensynet bak definert byggegrense anses som ivaretatt. Det virker åpenbart at formålet med byggegrensen ikke var å hindre støttemurer i området, men markere plassering av bebyggelse. Det lar seg ikke gjøre å etablere parkering til denne bebyggelsen uten støttemur utenfor byggegrensen. Det legges også til at det ved opparbeidelse av den etablerte felles avkjørselen ble bygget opp flere meter med terreng som gav ytterligere behov for støttemur som et sikringstiltak. Vi kan ikke se ulemper ved å innvilge dispensasjon fra byggegrensen og støttemuren vil sikre parkering og intern adkomst på tomten. Derav er fordelene ved å gi dispensasjon lang større enn ulempene».

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra byggegrense

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for vern av biologisk mangfold og landskap, og tilrettelegging for bygging av boliger. Innenfor boligfelt B3 foreslås det tre boligenheter. Hensikten med byggegrensen på eiendommen er derfor å angi en nøyaktig plassering av bygningsmassen med formål om å beskytte naturinteresser og biologisk mangfold som finnes på

eiendommen samtidig som man legger til rette for en begrenset utbygging av eiendommen. Det fremkommer videre av forarbeidene til reguleringsplanen at innenfor boligfeltene foreslås regulert feltene B1 og B3 med atkomst fra felles avkjørsel fra Stenbråtveien. Det er store høydeforskjeller mellom Stenbråtveien og eiendommen, slik illustrasjonen under viser. Ettersom formålet med byggegrensen er å angi plasseringen av bebyggelsen, må det være adgang til å etablere adkomst ned til eiendommen.



De omsøkte støttemurene legger til rette for både adkomst og utbygging av eiendommen. Vi mener at murene, sett i lys av de betydelige høydeforskjellene, er både nødvendige og skånsomme tiltak for å etablere adkomst. Selv om de er plassert utenfor den angitte byggegrensen, muliggjør de utbygging innenfor den angitte plasseringen, og er derfor i tråd med formålet bak bestemmelsen.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelen med de omsøkte støttemurene er at de gir en trygg adkomst til boligene og muliggjør en bebyggelse som er i tråd med tomtens formål. Ulempen er at tiltaket medfører terrengendringer utenfor byggegrensen. Et alternativ kunne vært å etablere masseutfylling og høye støttemurer langs veien, noe som også ville krevd dispensasjon og medført enda større terrenginngrep. På denne bakgrunn vurderer vi den foreslåtte løsningen som den mest skånsomme og hensiktsmessige.

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. Vi gir derfor dispensasjon.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202309716			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Avkjørselsplan	02.4 -1	06.04.2024	27/5
Veiprofil	02.5	06.04.2024	27/6
Underetasje	02.7 -2.	06.04.2024	27/8
1. etasje	02.8 -1.	06.04.2024	27/9
2. etasje	02.9 0.	06.04.2024	27/10
3. etasje	02.10 1.	06.04.2024	27/11
Tak	02.11 2.	06.04.2024	27/12
Snitt A-A	02.16	06.04.2024	27/13
Snitt B-B	02.17	06.04.2024	27/14
Fasade nord-vest	02.12	06.04.2024	27/15
Fasade sør-øst	02.13	06.04.2024	27/16
Fasade sør-vest	02.14	06.04.2024	27/17
Fasade nord-øst	02.15	06.04.2024	27/18
Situasjonskart			48/13
Støttemur nord-vest		18.03.2024	48/15
Støttemur nord-øst			48/16
Støttemur snitt		18.03.2024	48/17
Marksikringsplan			81/2

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 innenfor den angitte byggegrensen med unntak av støttemurer. Høydeplasseringen defineres som overkant gulv 1. etasje og fastsettes til kote + 104,9.

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 202309716	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
979488254 ASKER OPPMÅLING AS	UTF - Utførelse av innmåling av tiltak, tkl.2
979488254 ASKER OPPMÅLING AS	UTF - Utførelse av innmåling og utstikking av tiltak, tkl.3
979488254 ASKER OPPMÅLING AS	PRO - Prosjektering av oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.3
927937506 HJORTH ARKITEKTER AS	SØK - , tkl.2

927937506 HJORTH ARKITEKTER AS	PRO - Arkitektur Brannkonsept, tkl.2
998362709 S.E.P. CONSULT AS	KONTROLL - UAK brannkonsept, tkl.2
998362709 S.E.P. CONSULT AS	PRO - Overvannshåndtering, tkl.2

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstillter 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
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger
- 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.

Vilkår for igangsettingstillatelse

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

- ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg

- tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
 - Dere må foreta og ettersende prøveresultater, som beskrevet i planen for å unngå forurensning, til Bymiljøetaten.

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før dere kan få ferdigattest. Når dere søker om ferdigattest, må dere 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.
- 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.

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

Ewa Frelek - saksbehandler

Victoria Remen Sandnes - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

sør

Kopi til:

BM PROSJEKT OG UTVIKLING AS, Postboks 239 Økern, 0510 OSLO

LARS BJØRKEDAL NETTING

SIMEN ÅMOT HOLM, Stenbråtveien 136, 1283 OSLO

MARTE KEBEDE KOLSTAD, Stenbråtveien 136, 1283 OSLO

KRISTINE THERESE KJENNE, Stenbråtveien 136, 1283 OSLO

IVER GÅRD, Stenbråtveien 136, 1283 OSLO

KNUT SANDVED, Stenbråtveien 136, 1283 OSLO

ERIK JOHAN ANDREAS STRÖMBERG, Stenbråtveien 136, 1283 OSLO

LISA NERBØVIK HOLAND, Stenbråtveien 136, 1283 OSLO

LISA NERBØVIK HOLAND, Stenbråtveien 136, 1283 OSLO

BORETTSLAGET LEIRSKALLHELLINGA 13, Rådyrstien 19-33, 1283 OSLO

JEANETTE GÅRD, Stenbråtveien 138, 1283 OSLO

HÅVARD ERSLAND, Stenbråtveien 139, 1283 OSLO

FEYU KEBEDE KOLSTAD, Stenbråtveien 139, 1283 OSLO

THOMAS HORNI, Stenbråtveien 132, 1283 OSLO

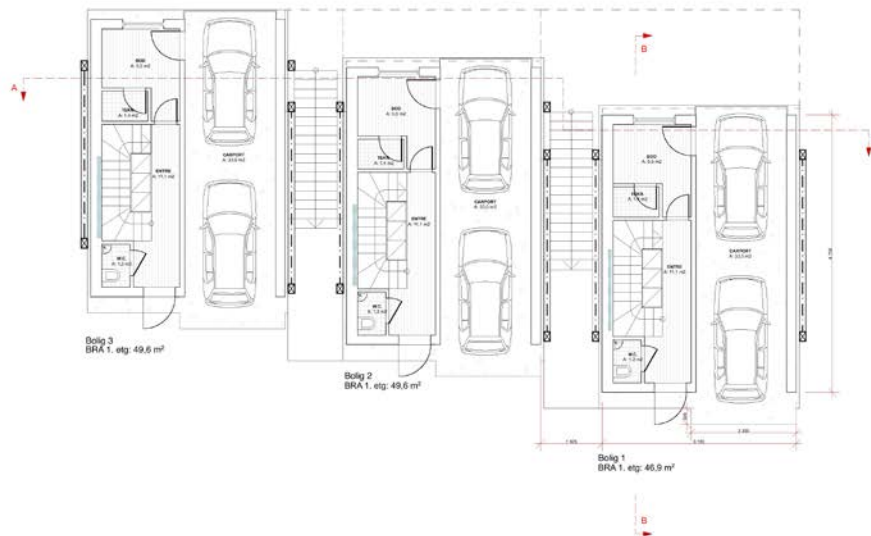
Bymiljøetaten, Postboks 636 Løren, 0507 OSLO

ANNE MARTHE HOLTET, Stenbråtveien 134,, 1283 OSLO

THOMAS HORNI, Stenbråtveien 132, 1283 OSLO

MIKAEL DELLEMYR, Stenbråtveien 134, 1283 OSLO

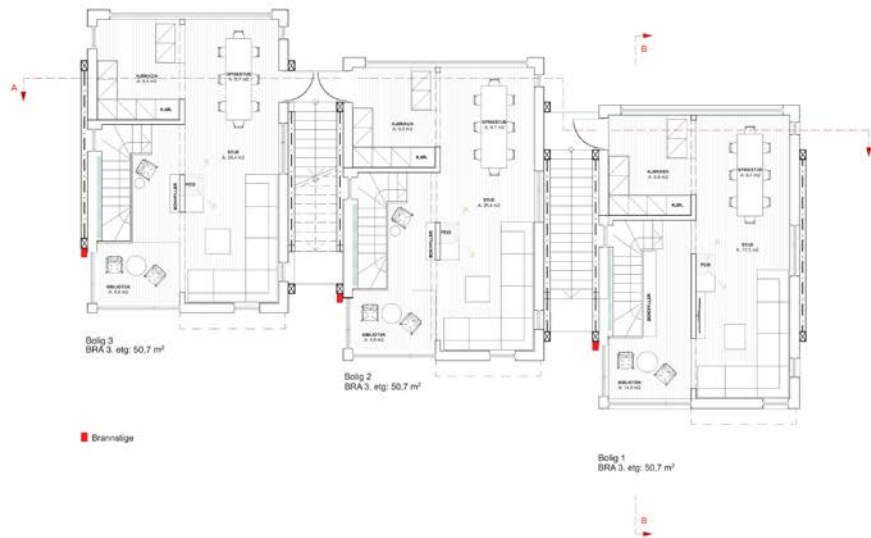
HUGO HUY NGUYEN, Stenbråtveien 136, 1283 OSLO



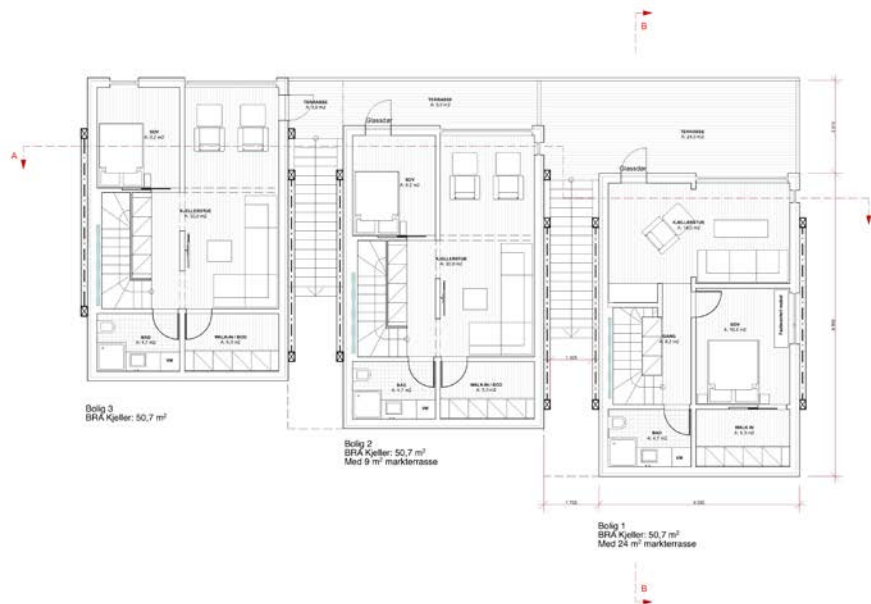
Projektnamn: STENBRÄTVEIEN 130	Tegningens: Skala (A4)	Sign: NLH	H JORTH A R K I T E K T E R SIVILARKITEXT ANU/MASTER ARCHITECTURE hjorth@gmail.com 99572257	
Glede/Seidarr: 180/546	Tegningens: Plan 1 etg	Skala (A3): 1:100		



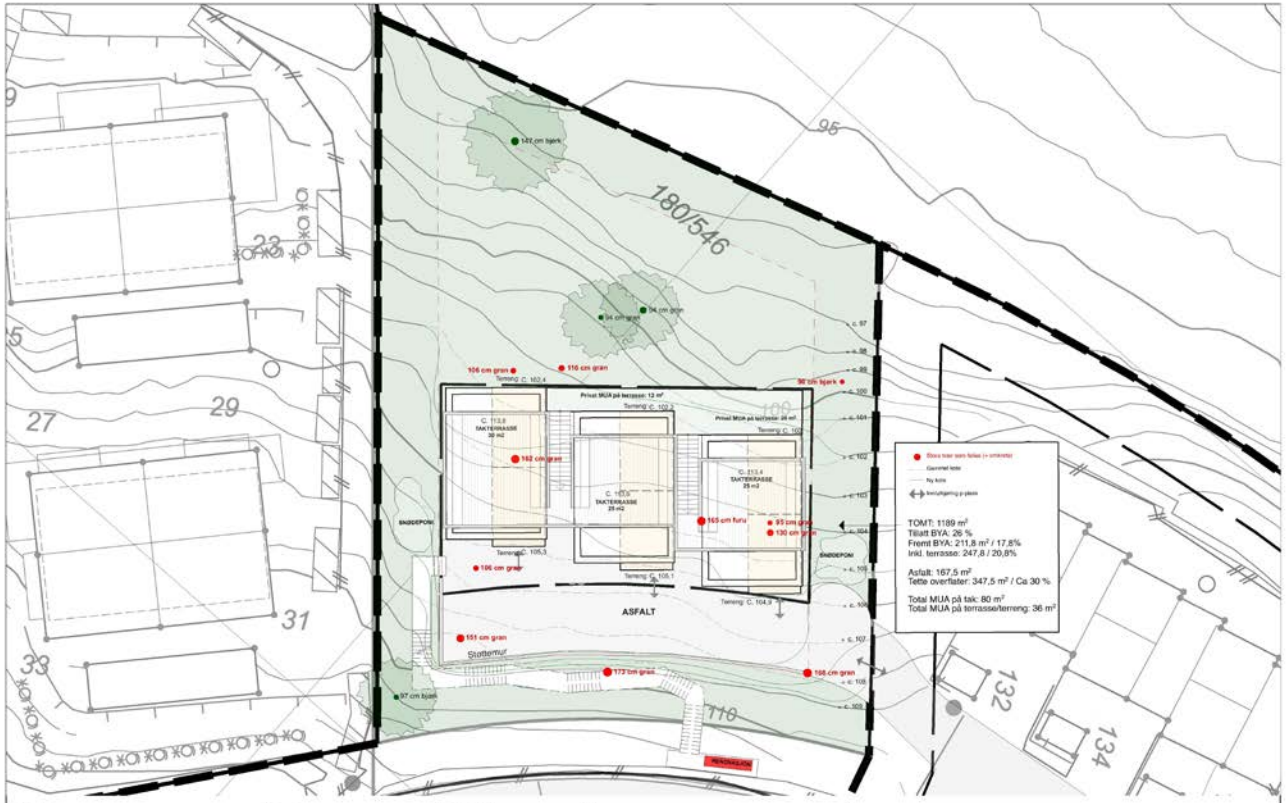
Prosjektnavn: STENBRÅTVEIEN 130	Tegningstegn: NLH	Skala (A4): 1:100	Sign. NLH	H JORTH A R K I T E K T E R SIVILARKITECT ANNUAL MASTER ARCHITECTURE chjorth@gmail.com 99572257	
Glede/Sebarr: 180/546	Tegningstegn: Plan 2 etg	Skala (A3): 1:100	Dato: 06.04.24		



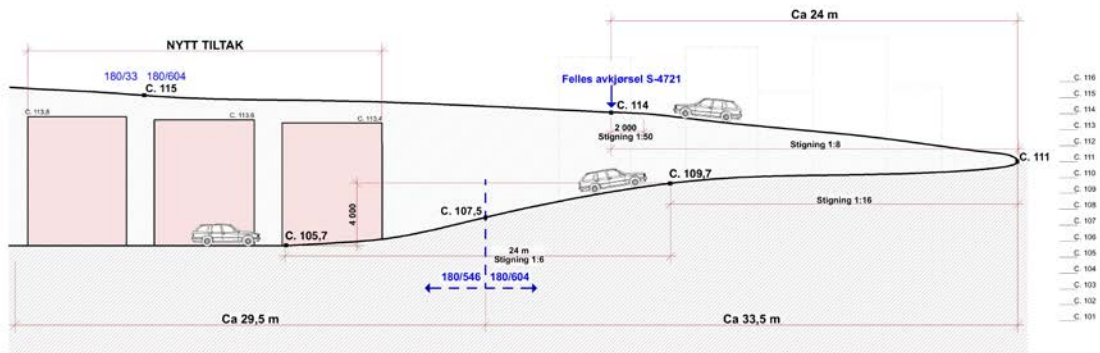
Prosjektnavn: STENBRÅTVEIEN 130	Tegningens: Skala (A4)	Sign: NLH	H JORTH A R K I T E K T E R SIVILARKITECT ANNUAL MASTER ARCHITECTURE chjorth@gmail.com 99572257	
Glede/Sebarr: 180/546	Tegningens navn: Plan 3 etg	Skala (A3): 1:100		



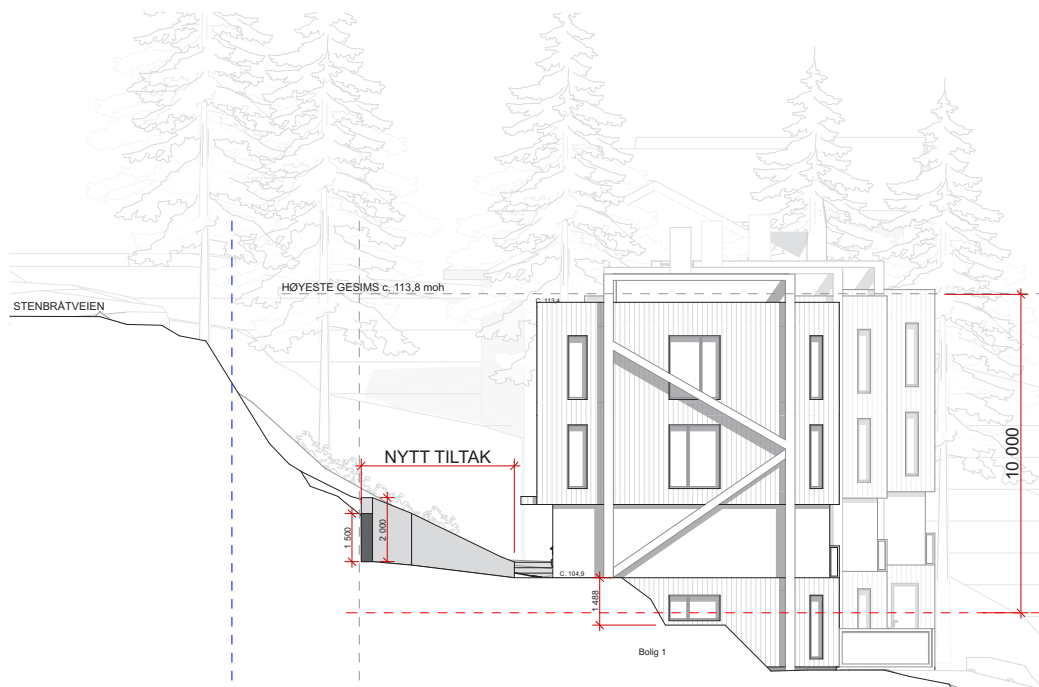
Prosjektnavn: STENBRÅTVEIEN 130	Tegningens: Skala (A4)	Sign: NLH	H JORTH A R K I T E K T E R SIVILARKITECT ANNUAL MASTER ARCHITECTURE chjorth@gmail.com 99572257	
Gårds/Seiarsnr: 180/546	Tegningens: Plan kjøller	Skala (A3): 1:100		



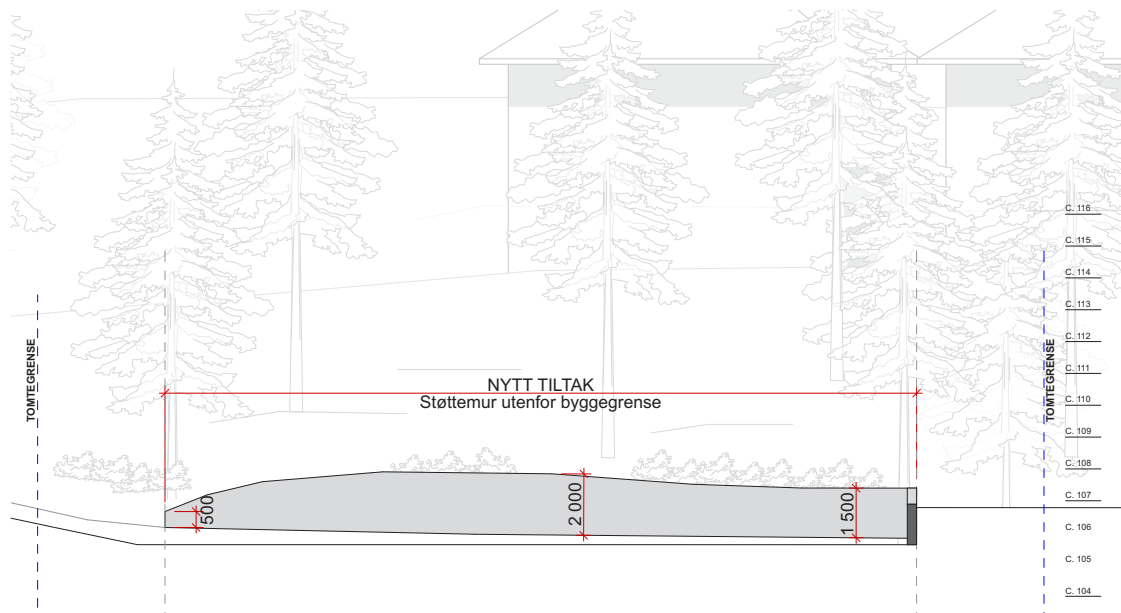
Prosjektnavn: STENBRÅTVEIEN 130	Tegningstegn: Utomhusplan	Skala (A4): 1:200	Sign: NLH	H JORTH ARKITEKTER SIVILARKITEKT ANNUAL MASTER ARCHITECTURE hjorth@gmail.com 99572257	
Gårds/Seidarsnr: 180/546	Tegningstegn: Utomhusplan	Skala (A3): 1:200	Dato: 06.04.24		



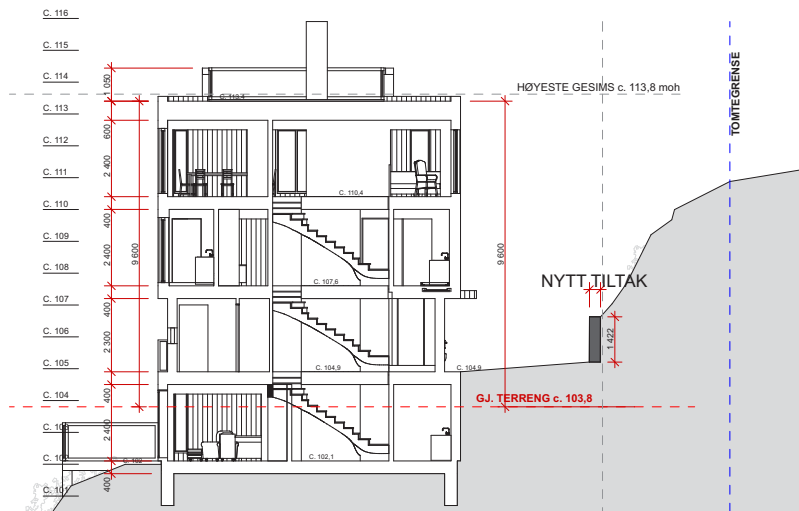
Prosjektnavn: STENBRÅTVEIEN 130	Tegningstittel: Veiprofil	Skala (A4): 1:200	Sign. NLH	H JORTH A R K I T E K T E R SIVILARKITECT ANU/M MASTER ARCHITECTURE chjorth@gmail.com 99572257	
Gårds/Seiarsnr. 180/546	Tegningens navn: Veiprofil	Skala (A3): 1:200	Dato: 06.04.24		



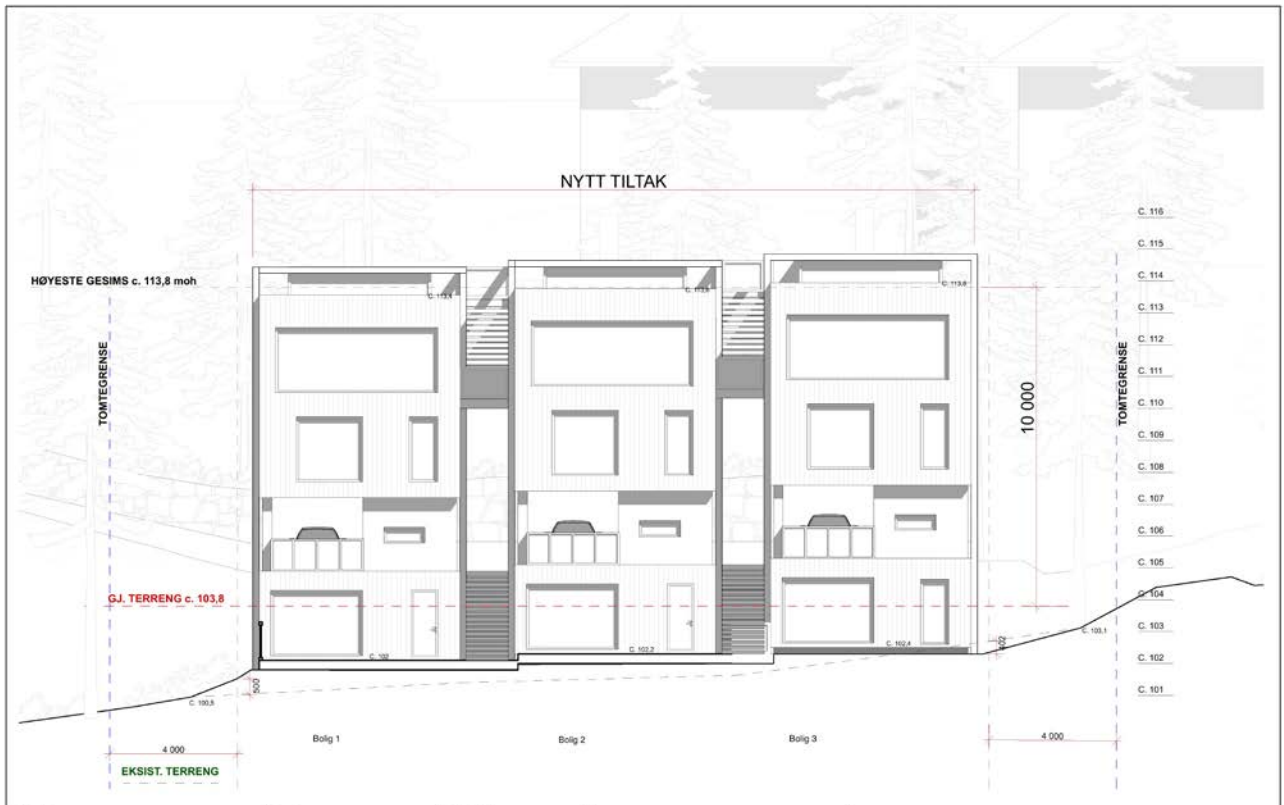
Prosjektnavn: STENBRÅTVEIEN 130	Tegningstittel: Støttemur nord-øst	Skala (A4): 1:100	Sign. NLH	H JORTH A R K I T E K T E R SIVILARKITEKT MNAL MASTER ARCHITECTURE hjorth@gmail.com 99572257	
Gårds/Bygningsnr.: 180/546	Tegningstittel: Støttemur nord-øst	Skala (A3): 1:100	Dato: 18.03.24		



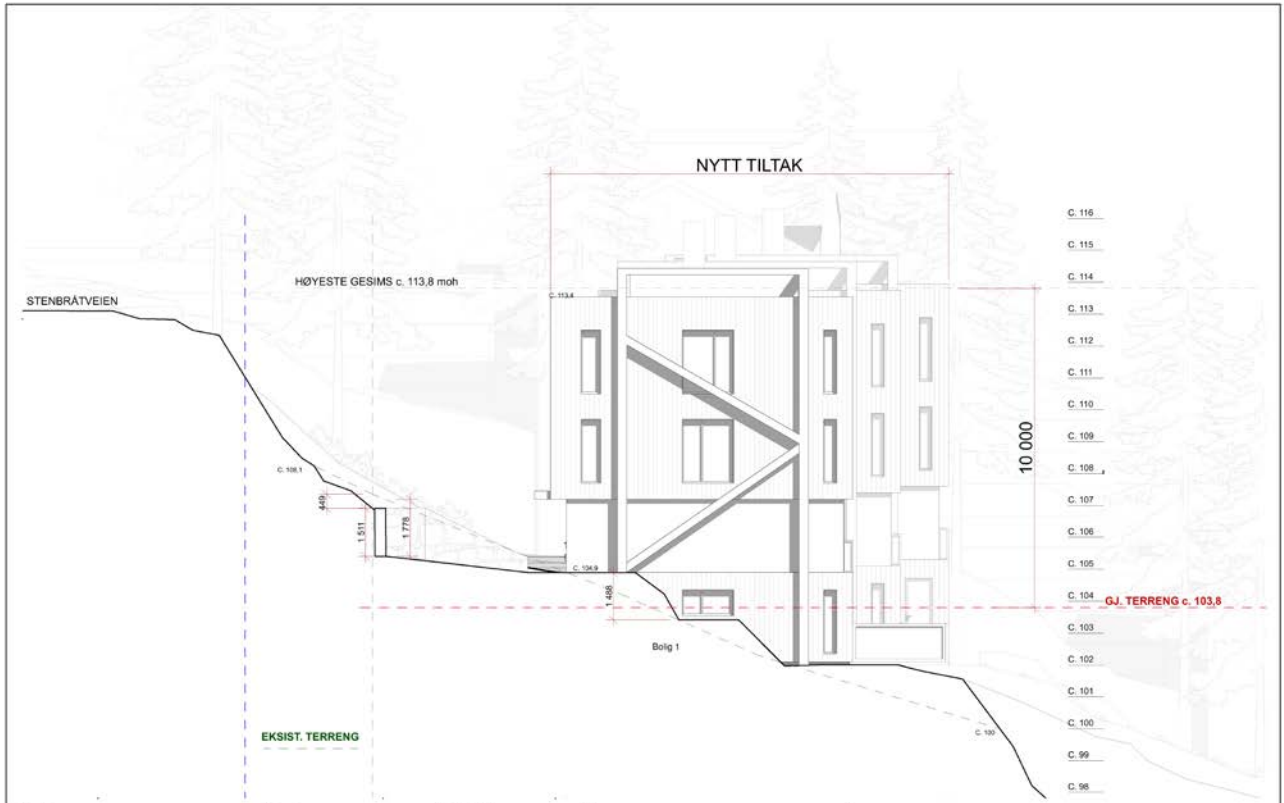
Prosjektnavn: STENBRÅTVEIEN 130	Tegningnavn:	Skala (A4):	Sign. NLH	H JORTH A R K I T E K T E R <small>SVILARKITEKT MNAL MASTER ARCHITECTURE</small> <small>chjorth@gmail.com 99572257</small>	
Gårds/Byggenr.: 180/546	Tegningstypenavn: Støttemur nord-vest	Skala (A3): 1:100	Dato: 18.03.24		



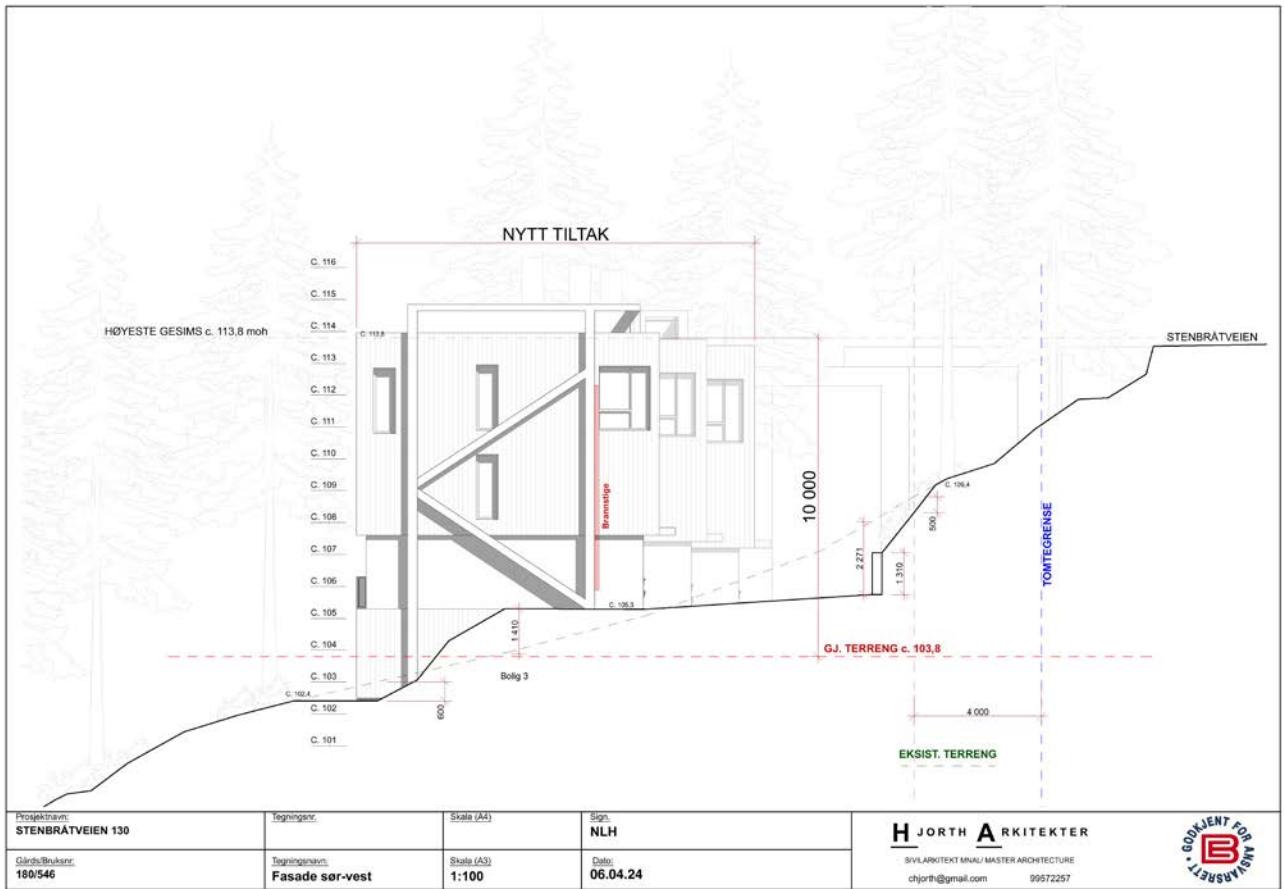
Prosjektnavn: STENBRÅTVEIEN 130	Tegningens nr.: Snitt støttemur	Skala (A4): 1:100	Sign.: NLH	H JORTH A R K I T E K T E R <small>SIVILARKITEKT MNAL MASTER ARCHITECTURE</small> <small>chjorth@gmail.com 99572257</small>	
Gårds/Byggenr.: 180/546	Tegningens navn: Snitt støttemur	Skala (A3): 1:100	Dato: 18.03.24		



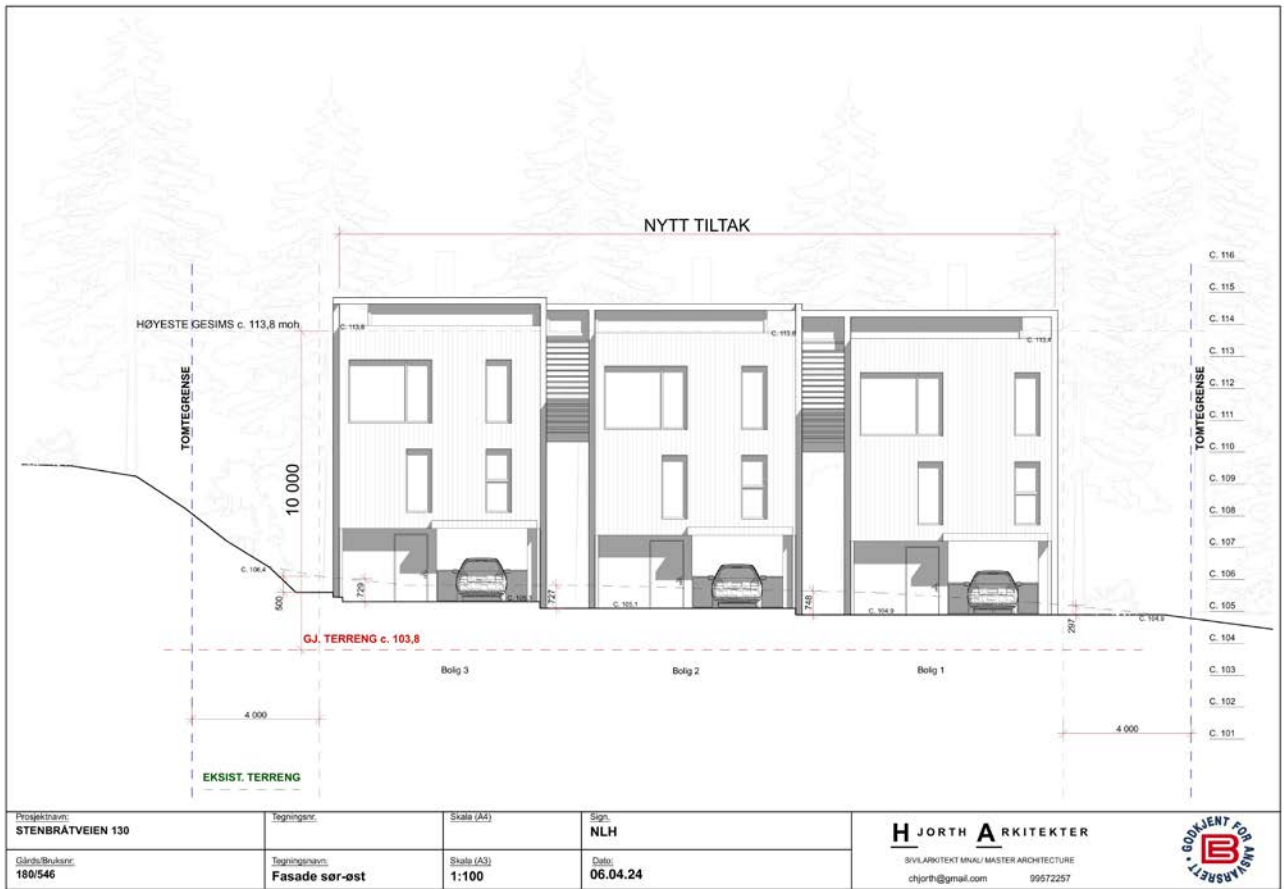
Prosjektnavn: STENBRÅTVEIEN 130	Tegningstittel: Fasade nord-vest	Skala (A4): 1:100	Sign. NLH	H JORTH A R K I T E K T E R SIVILARKITECT ANNUAL MASTER ARCHITECTURE hjorth@gmail.com 99572257	
Gårdsnummer: 180/546	Tegningsnummer: Fasade nord-vest	Skala (A3): 1:100	Dato: 06.04.24		



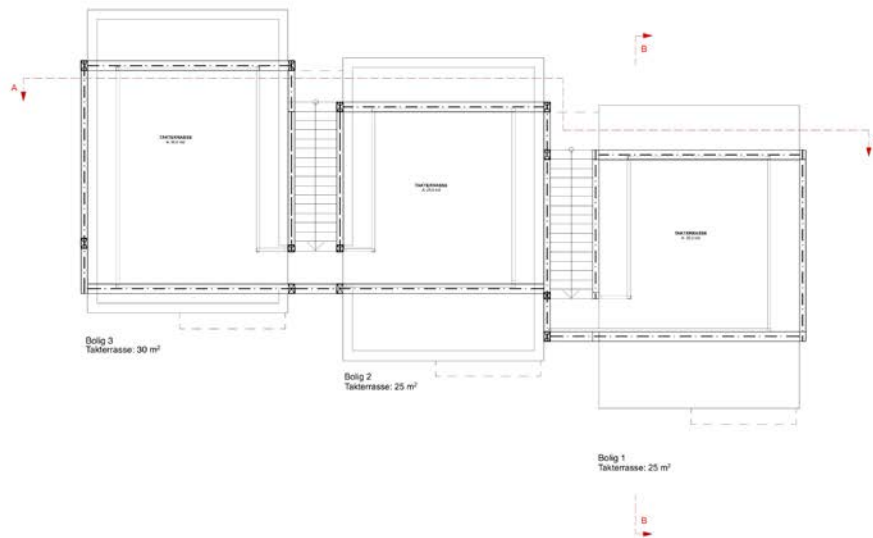
Prosjektnavn: STENBRÅTVEIEN 130	Tegningstegn: NLH	Skala (A4): 1:100	Sign. NLH	H JORTH A R K I T E K T E R SIVILARKITECT ANNUAL MASTER ARCHITECTURE hjorth@gmail.com 99572257	
Glede/Sebarr: 180/546	Tegningstegn: Fasade nord-øst	Skala (A3): 1:100	Dato: 06.04.24		



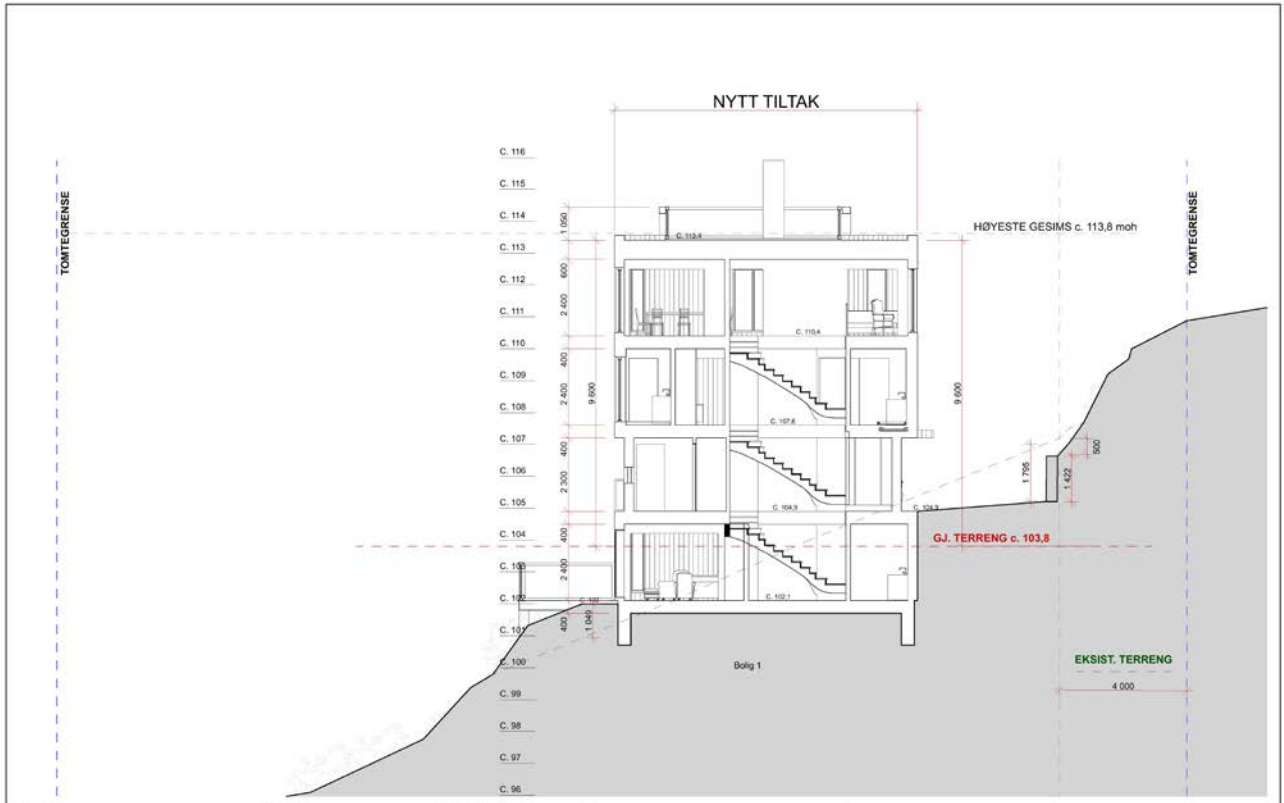
Prosjektnavn: STENBRÅTVEIEN 130	Tegningens: Fasade sør-vest	Skala (A4): 1:100	Sign: NLH	H JORTH A R K I T E K T E R SIVILARKITECT ANNUAL MASTER ARCHITECTURE hjorth@gmail.com 99572257	
Gårds/Seiarsnr: 180/546	Tegningsnummer: Fasade sør-vest	Skala (A3): 1:100	Dato: 06.04.24		



Prosjektnavn: STENBRÅTVEIEN 130	Tegningstittel: Fasade sør-øst	Skala (A4): 1:100	Sign. NLH	H JORTH A R K I T E K T E R SIVILARKITEKT ANU/MASTER ARCHITECTURE hjorth@gmail.com 99572257	
Gårdsnummer: 180/546	Tegningsnummer: Fasade sør-øst	Skala (A3): 1:100	Dato: 06.04.24		



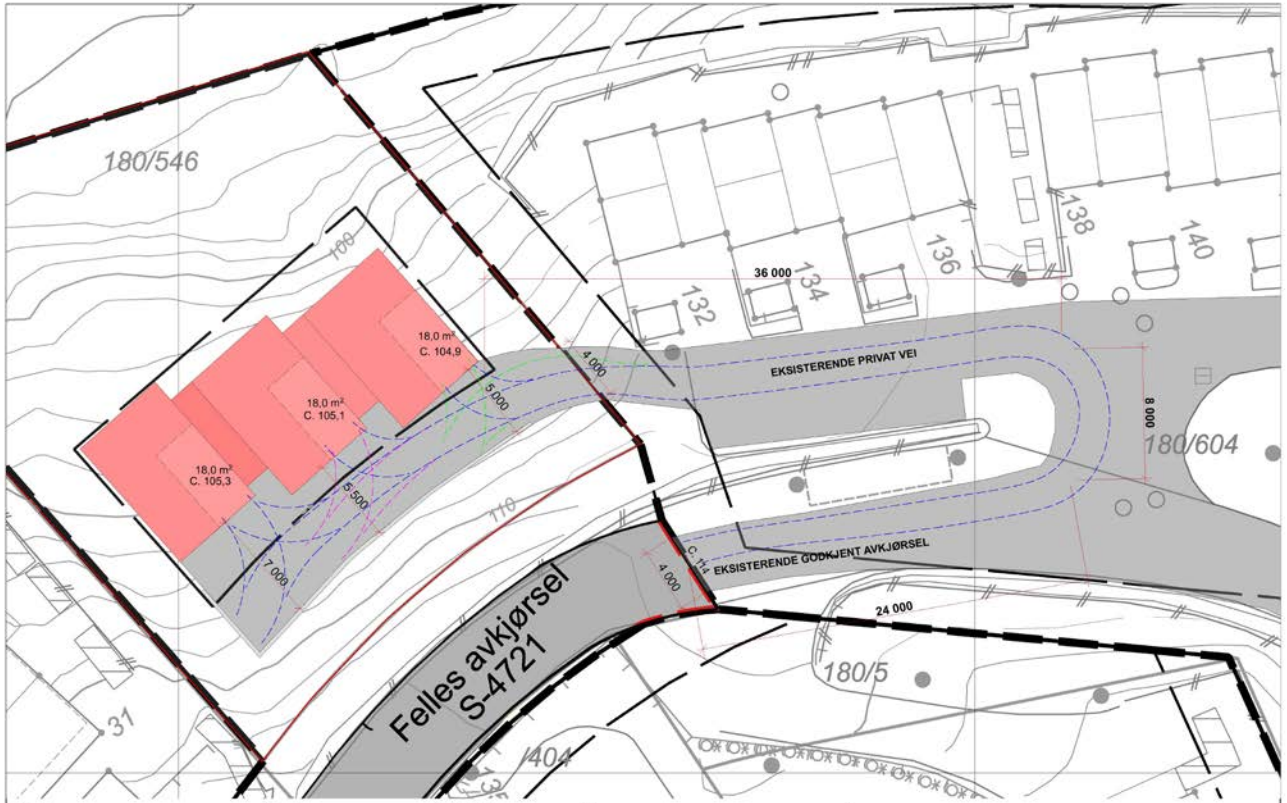
Prosjektnavn: STENBRÅTVEIEN 130	Tegningens:	Skala (A4)	Sign. NLH	H JORTH A R K I T E K T E R SIVILARKITECT ANNUAL MASTER ARCHITECTURE chjorth@gmail.com 99572257	
Glede/Sebarr: 180/546	Tegningens navn: Plan tak	Skala (A3) 1:100	Dato: 06.04.24		



Prosjektnavn: STENBRÅTVEIEN 130	Tegningens:	Skala (A4):	Sign. NLH	H JORTH A R K I T E K T E R SIVILARKITECT ANNUAL MASTER ARCHITECTURE chjorth@gmail.com 99572257	
Glede/Reviser: 180/546	Tegningens navn: Snitt A-A	Skala (A3): 1:100	Dato: 06.04.24		




Prosjektnavn: STENBRÅTVEIEN 130	Tegningens: Snitt B-B	Skala (A4): 1:100	Sign: NLH Dato: 06.04.24	H JORTH A R K I T E K T E R SIVILARKITEKT ANNUAL MASTER ARCHITECTURE chjorth@gmail.com 99572257	
---	---------------------------------	-----------------------------	---	--	--



Prosjektnavn: STENBRÅTVEIEN 130	Tegningstittel: Avkjørselsplan	Skala (A4): 1:200	Sign. NLH	Date: 16.11.23	H JORTH A R K I T E K T E R SIVILARKITECT ANU/ MASTER ARCHITECTURE hjorth@gmail.com 99572257	
Gårdstributt: 180/546						



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 21.02.2023 Bruker: tas Målestokk 1:500 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>Situasjonskart</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Byggesak</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Beskrivelse: Situasjonsplan - 1:500</p>	
	<p>PlottID/Best.nr: 309624/ 86465321</p> <p>Adresse: STENBRÁTVEIEN 130</p>	<p>Deres ref.: 56560/ 56560INFOLAND</p>		<p>NR: 3 Dato: 18.03.24 Revidert dato:</p>
	<p>Gnr/Bnr: 180/546</p>	<p>Kommentar:</p>		



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 21.02.2023 Bruker: tas Målestokk 1:500 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydeferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>Situasjonskart</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Byggesak</p>		<p>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 tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Beskrivelse: Situasjonsplan byggesak - 1:500</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 309624/ 86465321</p> <p>Adresse: STENBRÁTVEIEN 130</p> <p>Gnr/Bnr: 180/546</p>	<p>Deres ref.: 56560/ 56560INFOLAND</p> <p>Kommentar:</p>	



S-4721

VESTRE LEIRSKALLEN. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 05.06.2013

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200700383](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV VESTRE LEIRSKALLEN

Gnr. 180, bnr. 1, 5, 509 og 546 m.fl

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket tegning nr. BOP-200700383-D, datert 01.03.2012 og revidert 12.12.2012.

§ 2 Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområder – boliger
- Offentlig trafikkområder – vei, fortau
- Friområder – park, turvei
- Spesialområder – naturvern
- Fellesområder – felles avkjørsel, fellesareal for parkering

§ 3 Byggeområder for boliger

Felt B1, B2 og B3

Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges småhus med gesimshøyde inntil 6,5 m og mønehøyde inntil 9 m. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 m og med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 m, laveste gesims inntil 6,5 m. Fasadelengde pr. boenhet skal ikke overstige 12 m.

For eneboliger, rekkehus og kjedete eneboliger tillates bygninger med gesimshøyde inntil 9,5 m og mønehøyde inntil 11 m. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 10 m og med pulttak tillates høyeste gesims inntil 10 m, laveste gesims inntil 11,5 m.

Maksimum tillatt bebygd areal er BYA = 26 %.

Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i bebygd areal (BYA) med 18 m² pr. plass.

Minste tomtestørrelse skal være 500 m².

Terremmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming.

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

Utenomhusplan

Ved søknad om byggetillatelse for en eller flere boliger, skal det foreligge en samlet utenomhusplan for utnyttelse av hele feltet samt friområde turvei. Planen skal vise grunnriss av bebyggelse påført kotehøyder, uteoppholdsplasser, eiendomsgrenser, tomtedeling, eksisterende og nye terrenghøyder, areal for lek og opphold, parkering, eksisterende og nye trær, beplantning av fellesareal, private gang- og kjøreveier med stigningsforhold, veibelysning, bebyggelsens sokkelhøyde, tomtedeling, avfallsløsninger m/adkomst og gjerdelinjer mot private veier.

Parkering

Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune.

§ 4 Felles lekeareal

Innenfor felt B1 skal anlegges et lekeareal med areal på minimum 200 m². Lekeareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og lysforhold, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av lekeareal.

Areal som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal, dersom eiendommen blir seksjonert.

§ 5 Fri- og naturvernområder

Forslag til turveitrasé og eventuelle inngrep i fri- og naturvernområder skal forelegges Bymiljøetaten for godkjenning.

§ 6 Atkomst

Felles avkjørsel I er felles for: Felt B1 og B3, Stenbråtveien 125, 133 og 135 og Rådyrstien 27-31.

Felles avkjørsel II er felles for: Felt B2 (del av gnr. 180, bnr.5), del av gnr. 180, bnr.39 (Leirskallen 1-15), gnr. 180, bnr. 40 og gnr. 180, bnr. 42.

Felles avkjørsel III er felles for: gnr. 180, bnr. 40 (Leirskallen 8-18) og del av gnr. 180, bnr. 39 (Leirskallen 5-15).

Felles avkjørsel IV er felles for: Felt B2 (del av gnr. 180, bnr.5), del av gnr. 180, bnr. 40 (Leirskallbakken 1-25) og gnr. 180, bnr. 42.

Felles avkjørsler skal opparbeides i minst 3 m bredde og være allment tilgjengelig for gående og syklende.

§ 7 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

- a. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal vises.
- b. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
- c. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
- d. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer/ i nærområdet.
- e. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist.
- f. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og urørt terreng i byggeperioden.
- g. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.

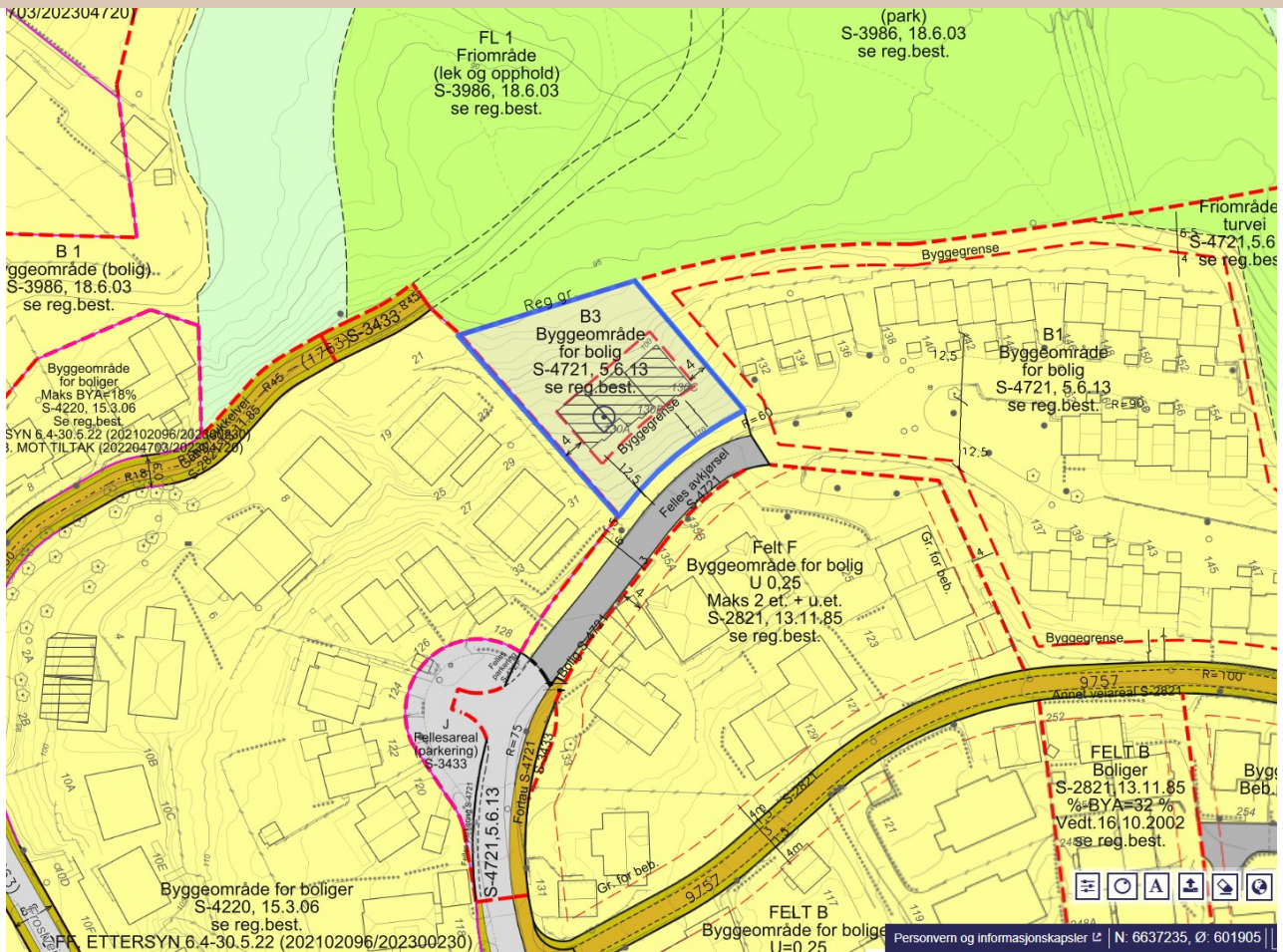
§ 8 Rekkefølgebestemmelser

Fortau og turvei skal være opparbeidet før ferdigstilling av felt B1.

**Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved
bystyrets vedtak av 05.06.2013, sak 185.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 11.06.2013

Signy Volden, bsm



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:

0301-180/546	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Stenbråtveien 130A...130C 1283 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 6 846,00
Fakturamottaker:	Vatne Tor Jan Beverkollen 55 1275 OSLO		
Eiernavn:	Vatne Tor Jan	Totalt	NOK 6 846,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	6 846,00
Totale avgifter	6 846,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Signature: 
Email: a.m.holtet@hotmail.com
Signature:
Email: a.m.holtet@hotmail.com

Signature: 
Email: jorgen.aksnes@gmail.com

Signature: 
Email: jorgen.aksnes@gmail.com

Signature: 
Email: rodahls@online.no

Signature: 
Email: a.m.holtet@hotmail.com












VA Hovedledningskart (usignert)

Final Audit Report

2025-06-02


Created:	2025-06-02
By:	Hanne Heum Karlsen (hanne.heum.karlsen@obos.no)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAABAgC9OyC7xwEvmszKk7r6ucZsRBhd7lhDC


"VA Hovedledningskart (usignert)" History

-  Document created by Hanne Heum Karlsen (hanne.heum.karlsen@obos.no)
2025-06-02 - 6:59:57 AM GMT
-  Document emailed to Jørgen Aksnes (jorgen.aksnes@gmail.com) for signature
2025-06-02 - 7:00:02 AM GMT
-  Document emailed to rodahls@online.no for signature
2025-06-02 - 7:00:03 AM GMT
-  Document emailed to a.m.holtet@hotmail.com for signature
2025-06-02 - 7:00:03 AM GMT
-  Email viewed by rodahls@online.no
2025-06-02 - 7:10:15 AM GMT
-  Signer rodahls@online.no entered name at signing as Robert Dahlstrøm
2025-06-02 - 7:10:51 AM GMT
-  Document e-signed by Robert Dahlstrøm (rodahls@online.no)
Signature Date: 2025-06-02 - 7:10:53 AM GMT - Time Source: server
-  Email viewed by a.m.holtet@hotmail.com
2025-06-02 - 8:26:24 AM GMT
-  Signer a.m.holtet@hotmail.com entered name at signing as Anne Marthe Dellemyr
2025-06-02 - 8:26:56 AM GMT
-  Document e-signed by Anne Marthe Dellemyr (a.m.holtet@hotmail.com)
Signature Date: 2025-06-02 - 8:26:58 AM GMT - Time Source: server
-  Email viewed by Jørgen Aksnes (jorgen.aksnes@gmail.com)
2025-06-02 - 3:24:11 PM GMT



Adobe Acrobat Sign

 Document e-signed by Jørgen Aksnes (jorgen.aksnes@gmail.com)
Signature Date: 2025-06-02 - 3:25:13 PM GMT - Time Source: server

 Agreement completed.
2025-06-02 - 3:25:13 PM GMT

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Miron Ismailovski- BM bolig og utvikling	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: Stanseveien 13	
Postnummer: 0301 Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr.: 923 860 177 Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Eierseksjonssameiet Leirskallen Panorama	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 925 509 566

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 0301	Kommunenavn Oslo	Gnr. 180	Bnr. 604	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr. 301	Kommunenavn Oslo	Gnr. 180	Bnr. 546	Fnr.	Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵
------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Rettighetshaver gis rett til å legge stikkledninger for vann og avløp gjennom eiendommen Gnr. 180 Bnr. 604.

For denne retten betaler Rettighetshaver kr. 200 000 i vederlag til Avgiver. Betalingen forfaller senest på tidspunkt for oppstart av arbeider på Avgivers eiendom Gnr. 180 Bnr. 604, og innbetales til avgivers konto 9820.48.95856, med KID 8850000029835. Ledningene legges etter følgende trasè vist i vedlagt kart frem til hovedledninger.

Rettigheten følger tomten, men det fordres at vederlaget er betalt før oppstart. Det refereres videre til vedlagt avtale.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

Ja Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷**6. Underskrifter**


Sted og dato

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Oslo 30.05.2025

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Signature: 
Jørgen Aksnes (May 30, 2025 14:04 GMT+2)
Email: jorgen.aksnes@gmail.com

Signature: 
Robert Dahl from (May 30, 2025 13:48 GMT+2)
Email: rodahls@online.no

Signature: 
Anne Marthe H. Dellemyr (May 30, 2025 14:09 GMT+2)
Email: a.m.holtet@hotmail.com











Erklæring om rettighet i fast eiendom - bokmål - erklaering-om-rettighet_bokm-4


Final Audit Report


2025-05-30

Created:	2025-05-30
By:	Hanne Heum Karlsen (hanne.heum.karlsen@obos.no)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAA2KI2mNHQHK-X5GItZzAtUTK0gJt1A5F

History

-  Document created by Hanne Heum Karlsen (hanne.heum.karlsen@obos.no)
2025-05-30 - 11:16:20 AM GMT
-  Document emailed to Jørgen Aksnes (jorgen.aksnes@gmail.com) for signature
2025-05-30 - 11:16:24 AM GMT
-  Document emailed to rodahls@online.no for signature
2025-05-30 - 11:16:25 AM GMT
-  Document emailed to Anne Marthe H. Dellemyr (a.m.holtet@hotmail.com) for signature
2025-05-30 - 11:16:25 AM GMT
-  Email viewed by rodahls@online.no
2025-05-30 - 11:46:33 AM GMT
-  Signer rodahls@online.no entered name at signing as Robert Dahlstrøm
2025-05-30 - 11:48:43 AM GMT
-  Document e-signed by Robert Dahlstrøm (rodahls@online.no)
Signature Date: 2025-05-30 - 11:48:45 AM GMT - Time Source: server
-  Email viewed by Jørgen Aksnes (jorgen.aksnes@gmail.com)
2025-05-30 - 11:51:57 AM GMT
-  Document e-signed by Jørgen Aksnes (jorgen.aksnes@gmail.com)
Signature Date: 2025-05-30 - 12:04:04 PM GMT - Time Source: server
-  Email viewed by Anne Marthe H. Dellemyr (a.m.holtet@hotmail.com)
2025-05-30 - 12:08:47 PM GMT

 Document e-signed by Anne Marthe H. Dellemyr (a.m.holtet@hotmail.com)
Signature Date: 2025-05-30 - 12:09:18 PM GMT - Time Source: server

 Agreement completed.
2025-05-30 - 12:09:18 PM GMT

BM Prosjekt og Utvikling AS
miro@bmgroun.oslo.no

Pristilbud vedrørende grunnarbeid for 3 eneboliger i Stenbråtveien 130, bygges som sokkel etasje.

Vi takker for Deres forespørsel vedrørende grunnarbeid for 3 eneboliger i Stenbråtveien 130, og kan tilby dette utført til følgende priser etter mottatte tegninger, men som sokkel etasje:

Beskrivelse:	Mengde	Enh:	Pris:	Sum:
Rigg og drift inkl rystelsesmålere og filming av naboeiendommer	1	RS	80000	80000
Hugging av trær inkl fjerning	1	RS	33000	33000
Rensk av tomt	1	RS	46000	46000
Bygging av vei/parkering inn i fra nr 132 på nedsiden ca 200m2	1	RS	120000	120000
Bortkjøring av overskuddsmasser	1	RS	282000	282000
Sprenging/pigging av fjell	1	RS	125000	125000
Utgraving av tomter	1	RS	145000	145000
Oppfylling med stein	1	RS	105000	105000
Singling klart for støp av ringmur	1	RS	75000	75000
Fylling innvendig i ringmurer	1	RS	39000	39000
Tilbakefylling rundt kjellervegger med drenerende masser og drenering	1	RS	195000	195000
Sum:				1245000
25% mva				311250
TOTAL				1556250

Det er ikke medregnet grøfter for VA eller EL, da tilknytningspunkt er uvisst. Det er heller ikke medregnet noen form for støttemurer, isolasjon, knotteplast, eller overvannshåndtering, kun drenering rundt hus. Pris forutsetter adgang fra nye boliger og parkering på tomt. Berørte områder vil bli maskinplanert med eksisterende masser, uten tilføring av jord eller grus. Det tas forbehold om forurenset grunn, rør/kabler som må legges om eller kommer til hinder for arbeidene. Dette vil evt komme som tillegg.

Tilbudet er basert på dagens priser og gyldig 1 mnd.

Deres bekreftelse på en eventuell ordre, bes gitt så tidlig som mulig, slik at vi kan yte Dem den beste service og få jobben utført på ønsket tidspunkt.

Vi håper tilbudet er av interesse og hører gjerne fra Dem.

Med vennlig hilsen
NORDBØ MASKIN AS

Sted/dato:

Frode Nordbø

Underskrift kunde

Kommunens saksnr.

Vedlegg nr.

Side

G-

1 av 1



Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

Erklæringen skal sendes til *ansvarlig søker*.

Alternativt kan erklæringen sendes direkte til kommunen, men da må ansvarlig søker få tilsendt en kopi.

Erklæringen gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	180	546					Oslo kommune
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Stenbråttveien 130				1283	Oslo	

Foretak			
Foretakets navn			Organisasjonsnr.
Brannkonsult AS			912 679 217
Adresse		Postnr.	Poststed
Haakon VII's gate 6		0161	OSLO
Kontaktperson		Telefon	Mobiltelefon
Thomas Hansen		21623180	45601942
E-post			
thomas@brannkonsult.no			
Foreligger sentral godkjenning ? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
Hvis ja, dekkes ansvarsområdene av sentral godkjenning? <input checked="" type="checkbox"/> Helt <input type="checkbox"/> Delvis <input type="checkbox"/> Nei			

Ansvarsområde							
Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriv arbeidet foretaket skal ha ansvar for	Tiltaks- klasse	Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved: (sett X)				
			Søknad om ramme- tillatelse	Søknad om igangsettings- tillatelse/ ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	
PRO	Brannkonsept	2		X		X	

Erklæring og underskrift	
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket jf. SAK10 kap. 10 og 11	
<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3	
<input type="checkbox"/> Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen jf SAK10 § 12-4	
<input type="checkbox"/> Ansvarlig kontrollerende erklærer uavhengighet, jf. SAK10 § 14-1, og vil redegjøre for endringer som kan påvirke uavhengigheten jf. SAK10 §12-5	
Dato	Underskrift
06.02.2026	
Gjentas med blokkbokstaver	
THOMAS HANSEN	



BRANNKONSEPT

Brannteknisk rapport
Redegjørelse for kravene til
brannsikkerhetsnivå
Nybygg av 3 eneboliger

Eiendom 180/546
Stenbråtveien 130, 1283 Oslo



BRANNKONSULT AS
Org: 912 679 217

Haakon VII's gate 6, 0161 OSLO
post@brannkonsult.no 21623180
www.brannkonsult.no

- 1 -



1. Sammendrag og konklusjoner

Brannkonsult AS har på oppdrag fra BM Boligbygg AS v/Miron Ismailovski utarbeidet et brannkonsept i forbindelse med nybygg av 3 eneboliger på adresse Stenbråtveien 130 på eiendom 180/546 i Oslo kommune. Eneboligene er bygd inntil hverandre ved hjelp av trappesystem.

Oppsummering / Konklusjon:

1. Brannkonseptet forutsettes lest sammen med vedlagte branntegninger. Av plasshensyn er ikke nødvendigvis alle ytelser markert på vedlagte tegninger.
2. Bærende konstruksjoner må minst oppfylle oppgitte minimumsverdier oppgitt i denne rapportens tabell nr. 3 (kapittel 8).
3. Branncellebegrensende bygningsdeler generelt må minst oppfylle oppgitte minimumsverdier oppgitt i denne rapportens tabell nr. 5 og 7 (kapittel 12). Ytelser til dør er på tegningene markert med gamle benevnelser på grunn av plasshensyn.
4. Optiske seriekoblede røykvarslere må plasseres i alle etasjer. De må dekke områdene kjøkken, stue, sone utenfor soverom og teknisk rom (jfr. kapittel 16).
5. Det installeres utfellbar rømningsstige m/ryggbøyer fra rømningsvindu i øverste etasje. Vindu som er nærmere stigen enn 2 meter må minimum ha brannglass minst EI 15, men bør være EI 30 (jfr. SINTEF Byggforsk 520.391 pkt. 31 og 433) slik at stigen er skjermet mot flammer og strålingsvarme (kapittel 17).
6. Det plasseres håndslukkeapparat (pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver) i hver boenhet, og de må være lett tilgjengelig for brukerne (kapittel 20).

Fravik

Det foreligger ett fravik fra preakseptert ytelse i teknisk forskrift (TEK17) med tanke på åpen forbindelse over flere plan (jfr. kapittel 22). Omsøkte arealer vil likevel med utførelse som beskrevet i denne rapporten med tegninger tilfredsstille funksjonskravene angitt i TEK17.

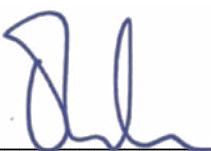
Forslag til tiltaksklasse

Bygningen plasseres i risikoklasse 4 (RKL4) og brannklasse 2 (BKL2). Tiltaket (nybygg av 3 eneboliger) vurderes til tiltaksklasse 2 på grunn av liten kompleksitet /vanskelighetsgrad, og middels konsekvenser med hensyn til feil, ettersom tiltaket er relativt lite i omfang (jfr. byggesaksforskriftens § 9-4).

Dato: 06.03.2026

Utført av:


Cilia Law, brann teknisk rådgiver


Thomas Hansen, rådgivende ingeniør brann



2. Innholdsfortegnelse

1. Sammendrag og konklusjoner	2 -
2. Innholdsfortegnelse	3 -
3. Prosjekteringsforutsetninger	5 -
<i>Generell info og forutsetninger</i>	5 -
4. Sikkerhet ved brann	6 -
<i>Forskrift om brannforebygging</i>	6 -
<i>Dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV)</i>	6 -
<i>Forhold som må ivaretas i detaljprosjekteringen</i>	7 -
<i>Forhold som må ivaretas i byggefasen</i>	7 -
5. Etasjeantall	8 -
6. Risikoklasse	8 -
7. Brannklasse	9 -
8. Bæreevne og stabilitet	10 -
<i>Sikring mot nedfall av bygningsdeler</i>	10 -
9. Sikkerhet ved eksplosjon	10 -
10. Tiltak mot brannspredning mellom byggverk	11 -
11. Brannseksjoner	11 -
12. Brannceller	12 -
<i>Branncellebegrensende bygningsdeler – brannklasse 2</i>	12 -
<i>Åpen forbindelse over flere plan</i>	12 -
<i>Branncellebegrensende bygningsdeler – dør</i>	12 -
<i>Røykkontroll av trapperom</i>	13 -
<i>Forebygging av utvendig brannspredning mellom brannceller i ulike plan</i>	13 -
<i>Branncellebegrensende bygningsdeler – vindu</i>	13 -
<i>Flater som ikke er eksponert for flamme- eller strålevarme fra nabobygning</i>	14 -
13. Materialer og produkters egenskaper ved brann	15 -
14. Tekniske installasjoner	16 -
<i>Ventilasjonsanlegg – Sikring mot brann- og røykspredning</i>	16 -
<i>Ventilasjonsanlegg – Avtrekkskanaler fra kjøkken</i>	16 -
<i>Vann- og avløpsrør, sentralstøvsugerrør, rørpost anlegg, trekkerør og lignende</i>	16 -
<i>Rør- og kanalisolasjon</i>	17 -



<i>Elektriske installasjoner</i>	- 17 -
<i>Installasjoner med funksjon under brann</i>	- 18 -
15. Krav til rømning og redning	- 18 -
16. Tiltak for å påvirke rømnings- og redningstider	- 19 -
<i>Automatisk slokkeanlegg i henhold til TEK17</i>	- 19 -
<i>Brannalarmanlegg</i>	- 19 -
<i>Ledesystem</i>	- 19 -
<i>Evakueringsplan</i>	- 20 -
17. Utgang fra branncelle	- 20 -
<i>Utgang fra branncelle</i>	- 20 -
<i>Dører fra branncelle og fri bredde</i>	- 21 -
<i>Låsesystem på branncelle dør</i>	- 21 -
18. Rømningsvei	- 22 -
<i>Utforming av rømningsvei</i>	- 22 -
<i>Avstand i rømningsvei til nærmeste utgang eller trapp</i>	- 22 -
<i>Dører i rømningsvei og fri bredde</i>	- 22 -
19. Tilrettelegging for redning av husdyr	- 23 -
20. Tilrettelegging for manuell slokking	- 23 -
<i>Brannslokkeutstyr</i>	- 23 -
21. Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap	- 24 -
<i>Tilgjengelighet frem til bygningen</i>	- 24 -
<i>Hulrom</i>	- 24 -
<i>Vannforsyning til brannslokking</i>	- 24 -
<i>Orienteringsplan</i>	- 25 -
22. Fravik – Åpen forbindelse over fire plan i enebolig	- 26 -
<i>Metode</i>	- 26 -
<i>Beskrivelse av fravik</i>	- 26 -
<i>Beskrivelse (tiltak og forutsetninger)</i>	- 26 -
<i>Utredning</i>	- 26 -
<i>Konklusjon</i>	- 27 -
23. Branntekniske klasser	- 28 -
24. Referanser	- 29 -
25. Brannskisser	- 31 -



3. Prosjekteringsforutsetninger

Hensikten med rapporten er å definere de branntekniske kravene til bygningen, samt angi branntekniske løsninger. Vurderinger i denne rapporten baseres på tekniske tegninger av bygningen, plassering på situasjonskart samt foto av eksisterende nabobygninger. De branntekniske forhold reguleres av Plan- og bygningsloven. Videre fastlegges brannsikringsnivået av Brann- og eksplosjonsvernloven av 1. juli 2002.

Funksjonskravene til sikringsnivået i den enkelte bygningskategori stilles i byggt teknisk forskrift 2017 (TEK17). For å dokumentere de branntekniske løsningene har vi verifisert funksjonskravene ved at byggverket er prosjektert i samsvar med preaksepterte løsninger angitt i TEK17. Kontrollform som er benyttet er egenkontroll. Dette branntekniske prosjekteringsgrunnlaget inneholder brannteknisk prosjektering på ytelsesnivå, og angir branntekniske løsninger og krav som de øvrige prosjekterende og utførende aktørene må ivareta i detaljprosjekteringen og utførelse.

Generell info og forutsetninger	
Gårds- og bruksnummer	180/546
Adresse	Stenbråtveien 130
Kommune	Oslo kommune
Tiltakshaver	BM Boligbygg AS
Ansvarlig søker	-
Brannteknisk prosjekterende/rådgiver	Brannkonsult AS
Bruk/virksomhet	Bolig
Bygningens største bruttoareal per etasje	180 m ² BTA
Antall tellende etasjer	4
Risikoklasse	4
Brannklasse	2
Dokumentasjonsform	Preakseptert med fravik
Personbelastning	25
Spesifikk brannenergi	50-400 MJ/m ²
Plassering i forhold til annen boligbygning	Mer enn 8 meter
Brannvesenets innsatstid	Mindre enn 20 minutter
Lokale rammebetingelser	Nei
Tilleggskrav fra tiltakshaver	Nei
Særskilt brannobjekt	Nei
Brannfarlig vare	Nei
Eksplosjonsfare	Nei



4. Sikkerhet ved brann

Forskrift om brannforebygging

Kravene til brannvernarbeid for byggverk som tas i bruk reguleres gjennom Lov om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (Brann- og eksplosjonsvernloven) og underliggende Forskrift om brannforebygging (FOB).

Forskriften regulerer alminnelige plikter til å forebygge brann og eksplosjon i ethvert byggverk. Den stiller brannforebyggende minstekrav til enhver eier og virksomhet/bruker av byggverk/brannobjekter, og spesielle krav til tekniske og organisatoriske tiltak i objekter registrert av tilsynsmyndigheten som særskilte brannobjekter.

Forskriften forutsetter at det branntekniske sikkerhetsnivået i bestående byggverk skal tilfredsstillende bygningslovgivning som gjaldt ved oppføringstidspunktet, og ytterligere krav til teknisk oppgradering til nivå opp mot Byggeforskrift 1985/1987. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, som forvaltningsmessig organ for Forskrift om brannforebygging, har presisert at Brannvernlovverket kun innehar hjemmel for krav til brannteknisk oppgradering av bestående byggverk til nivå med Byggeforskrift 1987.

Forskriften stiller krav til at planer og rutiner for organisering og drift i byggverk må foreligge senest innen byggverket tas i bruk.

Formell registrering av et byggverk eller deler av et byggverk, som særskilt brannobjekt, avgjøres av kommunal tilsynsmyndighet som et forvaltningsvedtak.

Dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV)

SAK 2010 kapittel 8 og TEK 2017 kapittel 4 stiller krav til at nødvendig dokumentasjon som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) skal foreligge senest innen ferdigattest.

Ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende, innenfor sitt ansvarsområde, skal framlegge for ansvarlig søker nødvendig dokumentasjon som grunnlag for hvordan igangsetting, forvaltning, drift og vedlikehold av byggverket, tekniske installasjoner og anlegg skal utføres på tilfredsstillende måte.

FDV-dokumentasjonen må inneholde opplysninger om forutsetninger, betingelser og eventuelt begrensninger som ligger til grunn for prosjekteringen av tiltaket. Denne dokumentasjonen er av betydning for å sikre at byggverket brukes i samsvar med tillatelser og ferdigattest og vil ha betydning for senere endringer i bruksforutsetninger eller fysisk utførelse, det vil si ved utvikling av byggverket.

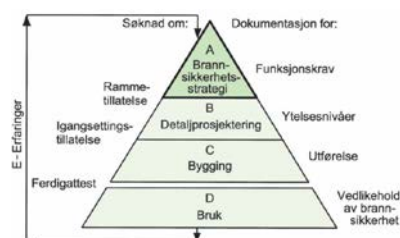


For å ivareta kravene til dokumentasjon i forhold til TEK kapittel 11, Sikkerhet ved brann, må eier ha informasjon om hvilke branntekniske forutsetninger og krav som er stilt i tiltaket/for byggverket. Disse er fastsatt i brannkonseptet. Brannkonseptet vil således inngå som en del av dokumentasjonen for forvaltning, drift og vedlikehold av byggverket.

Ansvarlig søker (SØK) skal påse at nødvendig dokumentasjon foreligger og at denne er bygget opp på en hensiktsmessig måte. Ansvarlig søker skal påse at FDV-dokumentasjonen er samordnet og overlevert til eier.

Forhold som må ivaretas i detaljprosjekteringen

Den branntekniske prosjekteringen angir de overordnede branntekniske krav, prinsipper og føringer for byggverket og de tradisjonelle faginndelinger som arkitekt og rådgivende ingeniører innen byggeteknikk, elektro, VVS, tele-/automatisering, eventuelt med tillegg av ytterligere faginndelinger som landskapsarkitekt med flere.



Detaljprosjektering av byggverkets konstruksjonsdeler og tekniske installasjoner skal ivareta de branntekniske forutsetninger og ytelser som er beskrevet i brannkonseptet. Det forutsettes at de respektive detaljprosjekterende har etablert de nødvendige kontrollrutiner som sikrer at de premisser og forutsetninger som er angitt i det brannkonseptet blir ivaretatt i de respektive detaljprosjekteringer.

Tiltakshaver skal distribuere brannkonseptet til de detaljprosjekterende.

Når den branntekniske prosjektering/strategi/konsept er innsendt til kommunen i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse/byggetillatelse, er dokumentet ikke lenger gjenstand for endringer/korrigerings uten formell prosjektering med endringsliste/revisjon fra ansvarlig prosjekterende for brann sikkerhet.

Den enkelte mottaker av endringsliste/revisjon av brannkonseptet, er ansvarlig for å forsikre seg om at endringer på respektive fag og grensesnitt til øvrige fag ivaretas.

Forhold som må ivaretas i byggefasen

For krav og forutsetninger knyttet til den utførendes dokumentasjon og kontroll henvises til Byggforskeren 321.028 – Brannteknisk utførelse, dokumentasjon og kontroll i byggefasen. Dersom deler av bygningen planlegges brukt samtidig med at prosjektet gjennomføres (byggefase), må det settes krav til aktsomhet i forbindelse med arbeider som innebærer brannrisiko samt der rømningsveier og utganger er midlertidige eller endret i forhold til det ferdige byggverket. Herunder må konsekvenser av utkoblinger av brannsikkerhetstiltak og behovet for tiltak som dekker opp for varierende brannrisiko vurderes, iverksettes og ivaretas.



Brannrisiko kan være større i byggefasen enn i driftsfasen for et byggverk. Dette gjelder særlig når byggefasen nærmer seg slutten og tekniske installasjoner som eventuelle brannalarmanlegg, automatiske sløkkeanlegg, selvlukkende dører og røykventilasjon ikke er driftssatt eller innregulert/kalibrert. Det er viktig at sikkerheten blir tatt vare på gjennom planlegging, vurdering og kontroll av risiko og at en vurderer tiltak for å hindre uønskede hendelser.

Atkomstmuligheter og tilgjengelighet for brannvesenet til byggeplassen i byggefasen må avklares og samordnes med lokalt brannvesen.

5. Etasjeantall

Beregning av etasjeantall er gjort på bakgrunn av teknisk forskrifts definisjoner. Teknisk forskrift § 6-1 sier at *"Etsjeantallet i en bygning er summen av måleverdige plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel. Følgende plan medregnes likevel ikke i etasjeantallet: a) kjellere som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen; b) mellometasjer som har et bruksareal mindre enn 1/5 av den underliggende hele etasjens bruksareal; c) loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av den underliggende etasjens bruksareal.*

Antall måleverdige plan som medregnes i etasjeantallet er som følger:

- Underetasje: Medregnes
- 1. etasje: Medregnes
- 2. etasje: Medregnes
- 3. etasje: Medregnes
- Takterrasse: Medregnes ikke

⇒ Etasjeantallet settes til 4 tellende etasjer.

6. Risikoklasse

Fastsetting av risikoklasser (RKL) er avhengig av bruk og virksomhet. Teknisk forskrift § 11-2 lister opp forutsetningene som legges til grunn for beregning av risikoklasser.

I byggverk for blandet bruk klassifiseres de enkelte delene i brannklasse ut fra den aktuelle bruken (risikoklasse) og byggverkets totale antall etasjer (høyde). Underliggende etasje må ha brannklasse minst som overliggende etasje.



Tabell 1 - Risikoklasser

Risikoklasse	Byggverk kun for sporadisk personopphold	Personer kjenner rømningsforholdene, og kan bringe seg selv i sikkerhet	Byggverk beregnet for overnatting	Lite brannfarlig aktivitet
1	Ja	Ja	Nei	Ja
2	Ja/Nei	Ja	Nei	Nei
3	Nei	Ja	Nei	Ja
4	Nei	Ja	Ja	Ja
5	Nei	Nei	Nei	Ja
6	Nei	Nei	Ja	Ja

⇒ Boliger plasseres i risikoklasse 4 (RKL 4).

7. Brannklasse

Ut fra den konsekvensen en brann kan innebære for skade på liv, helse, samfunnsmessige interesser og miljøet, skal byggverk eller ulike deler av et byggverk plasseres i brannklasser. Brannklassene skal legges til grunn for prosjekteringen og utførelsen for å sikre byggverkets bæreevne mv. ved brann. Teknisk forskrift § 11-3 bestemmer brannklasser basert på risikoklasse og etasjeantall.

Tabell 2 – Brannklasser

Risikoklasse	Antall etasjer			
	1	2	3 og 4	5 eller flere
1	-	BKL 1	BKL 2	BKL 2
2	BKL 1	BKL 1	BKL 2	BKL 3
3	BKL 1	BKL 1	BKL 2	BKL 3
4	BKL 1	BKL 1	BKL 2	BKL 3
5	BKL 1	BKL 2	BKL 3	BKL 3
6	BKL 1	BKL 2	BKL 2	BKL 3

⇒ Bygningene plasseres i brannklasse 2.



8. Bæreevne og stabilitet

Byggverk skal prosjekteres og utføres slik at byggverket som helhet, og de enkelte delene av byggverket, har tilfredsstillende sikkerhet med hensyn til bæreevne og stabilitet.

Hovedformålet med å stille branntekniske krav til bærende konstruksjoner i teknisk forskrift § 11-4 er å oppnå en tilstrekkelig bæreevne og stabilitet til å motstå en forventet brannpåkjenning slik at byggverket ikke styrter sammen under brann, men bevarer sin stabilitet og bæreevne i nødvendig tid for rømning, redning og slokking.

⇒ Bygningene skal føres opp med bærende konstruksjoner i henhold til tabell under:

Bygningsdel	Brannklasse 2
Bærende hovedsystem	R 60 [B 60]
Sekundære, bærende bygningsdeler, etasjeskiller og takkonstruksjon	R 60 [B 60]
Trappeløp	R 30 [B 30]
Utvendig trappeløp, beskyttet mot flammepåvirkning og strålevarme	R 30 [B 30]

Sikring mot nedfall av bygningsdeler

Balkonger, vinduer, fasadeplater, utkragede bygningsdeler og lignende, må festes med ubrennbare festemidler for å hindre nedfall som kan skade rednings- og slokkemannskap og deres materiell under førsteinnsatsen på bygningen. Balkonger og utkragninger må forankres i konstruksjonens hovedbæresystem.

9. Sikkerhet ved eksplosjon

I henhold til byggteknisk forskrift § 11-5 skal byggverk, der den forutsatte bruken kan medføre fare for eksplosjon, prosjekteres og utføres med avlastningsflater slik at personsikkerheten og bæreevnen opprettholdes på et tilfredsstillende nivå.

⇒ Forutsatt bruk av bygningen medfører ikke fare for eksplosjon.



10. Tiltak mot brannspredning mellom byggverk

Byggteknisk forskrift § 11-6 regulerer avstand mellom byggverk for å forebygge brannspredning. Det er to hovedformål med bestemmelsen; å sikre personer og husdyr, samt å hindre at brann ikke fører til urimelige store økonomiske tap eller samfunnsmessige konsekvenser.

TEK17 § 11-6, pkt 4 sier: «Høye byggverk skal ha minimum 8,0 m avstand til annet byggverk, med mindre byggverket er utført slik at spredning av brann hindres gjennom et fullstendig brannforløp».

Veiledning til TEK17 § 11-6, pkt. 4, preaksepterte ytelser nr.1 sier at: «Når avstanden mellom byggverk med gesims- eller mønehøyde over 9,0 meter er mindre enn 8,0 meter, må byggverkene skilles med brannvegg».

⇒ Bygningen har tilstrekkelig avstand til andre bygninger.

11. Brannseksjoner

I henhold til teknisk forskrift § 11-7 skal byggverk deles opp i brannseksjoner for å: a) sikre liv og helse der rømning og redning kan ta lang tid, b) hindre urimelig store økonomiske eller materielle tap, og c) bidra til at en brann, med påregnelig slokkeinnsats, begrenses til den brannseksjonen der den startet.

Spesifikk brannenergi forutsettes å ligge mellom 50-400 MJ/m² omhyllingsflate basert på statiske verdier for boliger gjengitt i NS-EN 1991-1-2:2002+NA:2008 tabell E.4 (ved bruk av 80%-fraktil omregnet til spesifikk brannenergi per kvadratmeter omhyllingsflate).

Bygningens samlede bruttoareal per etasje er på 180 m² BTA.

Tabell 4 - Størrelse på brannseksjoner

Spesifikk brannenergi	Største bruttoareal i m ² per etasje uten seksjonering			
	Normalt	Med brannalarmanlegg	Med sprinkleranlegg	Med røykventilasjon
Under 50 MJ/m ²	1800	2700	Ubegrenset	10 000
50-400 MJ/m ²	1200	1800	10 000	4000
Over 400 MJ/m ²	800	1200	5000	Uegnet

⇒ Det er ikke behov for oppdeling av bygningen i brannseksjoner.



12. Brannceller

Byggverk skal i henhold til teknisk forskrift § 11-8 deles opp i brannceller på en hensiktsmessig måte. Områder med ulik risiko for liv og helse eller ulik fare for at brann oppstår, skal være egne brannceller med mindre andre tiltak gir likeverdig sikkerhet. Brannceller skal være utført slik at de forhindrer spredning av brann og branngasser til andre brannceller i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Hver boenhet er hver for seg en egen branncelle (jfr. TEK17, § 11-8, veiledning til første ledd, preakseptert ytelse 1g).

⇒ Skille mellom garasjene og resten av bygningene må gjøres gass- og røyktett.

Branncellebegrensende bygningsdeler – brannklasse 2

⇒ Brannmotstand til branncellebegrensende bygningsdeler skal være i henhold til tabell under:

Tabell 5 - Brannmotstand til branncellebegrensende bygningsdeler

Bygningsdel	Brannklasse 2
Branncellebegrensende bygningsdel – generelt	EI 60 [B 60]
Dør og luke i branncellebegrensende bygningsdel	EI ₂ 60-CS _a [B 60 S]

Se ytelser markert på vedlagte tegninger.

Eksempler på konstruksjoner:

Yttervegg REI 30-konstruksjon kan være stenderverk 48x148mm cc 600mm, 150mm ubrennbar isolasjon, samt kledning på begge sider av veggen.



Åpen forbindelse over flere plan

Åpne brannceller over flere plan kan medføre rask røyk- og brannspredning og krever derfor spesielle tiltak (se kapittel 22 – Fravik).

Branncellebegrensende bygningsdeler – dør

⇒ Dør i branncellebegrensende vegg skal i utgangspunktet ha samme brannmotstand som konstruksjonen den står i.



Se ytelser markert på vedlagte tegninger (ytelser på tegningene er markert med gamle benevnelser på grunn av plasshensyn).

Røykkontroll av trapperom

Brannventilasjon/røykkontroll er til for å kontrollere røyk som kan blokkere rømningsveier i en tidlig fase av brannforløpet. Røykventilasjonsanlegg kan i tillegg brukes som tiltak for å bedre den materielle sikkerheten.

Trapperom som går over mer enn 2 etasjer skal være røykventilert. Hensikten med røykventilasjon er å kunne ventilere ut røyk som kommer inn i trapperommet på grunn av utettheter mellom dørblad og karm eller åpne dører.

- ⇒ Bygningene har ikke dedikerte trapperom som er rømningsveier, men enkeltstående interntapper mellom etasjene. I og med at det ikke er trapperom i bygningene, stilles det heller ikke krav til røykventilasjon.

Forebygging av utvendig brannspredning mellom brannceller i ulike plan

Spredning av brann fra et vindu eller annen åpning i ytterveggen til fasaden og videre via takfoten eller gesimsen til et kaldt loft eller brennbart tak, er en vanlig årsak til rask og omfattende brannspredning. Dette kan reduseres ved én av følgende måter, a) kjølesone mellom vinduer er minst lik høyden til underliggende vindu og utført med brannmotstand minst E 30, b) annenhver etasje er utført med fasade minst E 30, c) inntrukne fasadepartier er på minimum 1,2 meter, eller utkragede bygningsdeler med samme brannmotstand som etasjeskiller er minimum 1,2 meter ut fra fasadelivet, d) byggverket har automatisk sprinkleranlegg.

- ⇒ I og med at bygningenes etasjer ovenfor hverandre til sammen utgjør én branncelle, stilles det ikke krav til kjølesone mellom disse etasjene.

Branncellebegrensende bygningsdeler – vindu

Branncellebegrensende konstruksjoner i et byggverk, eller mellom to lave byggverk, må utføres slik at det blir liten sannsynlighet for brannspredning via vinduer som ligger med liten innbyrdes avstand i innvendig hjørne, eller mellom vinduer i motstående fasader.

Vindu med brannmotstand må ikke kunne åpnes i vanlig brukstilstand.

Minste avstand mellom vinduer i ulike brannceller i parallelle yttervegger er mindre enn 6,0 meter, og vinduers brannmotstand med tanke på horisontal brannsmitte skal være i henhold til tabell 7.

- ⇒ Se markerte ytelser på vedlagte tegninger.



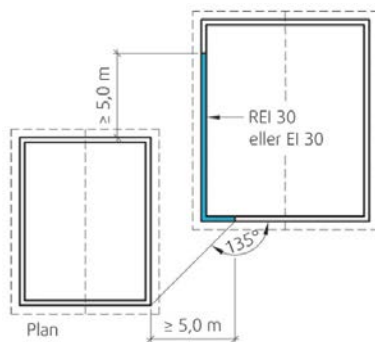
Tabell 7 - Nødvendig brannmotstand til vinduer i branncellebegrensende yttervegg for å begrense horisontal smitte

Innbyrdes plassering – BKL 2	Avstand L mellom glassflater	Nødvendig brannmotstand
Vinduer i motstående parallelle yttervegger	$L < 3,0$	Ett vindu EI 60 eller begge EI 30
	$3,0 < L < 6,0$	Ett vindu E 60 eller begge E 30
	$L \geq 6,0$	Uspesifisert

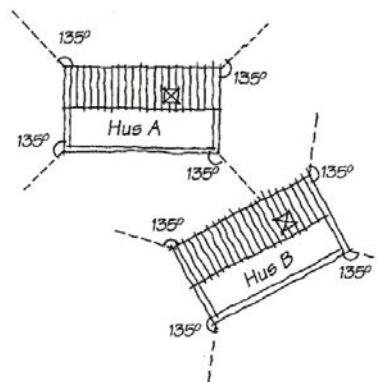
Flater som ikke er eksponert for flamme- eller strålevarme fra nabobygning

De deler av en bygning som er eksponert for flammer eller strålevarme er definert som det område som befinner seg mellom 45 og 135 grader vinkel (jfr. SINTEF Byggforsk 520.308 pkt. 12).

Når husene ligger forskjøvet, må den branncellebegrensende veggen føres minst 5,0 m forbi veggen på den andre bygningen. Den branncellebegrensende veggen må ha en utstrekning som sikrer mot brann fra bygningen i 45° vinkel ut fra ytterveggen.



Figur 12-2 - Motstående flater



Figur 12-1 - Motstående flater

De flater som ikke er eksponert for flammer eller strålevarme kan føres opp uten brannmotstand (jfr. SINTEF Byggforsk 520.308 og Brannskyddshandboken kapittel 8).

⇒ Takflater / vegger mot nordvest og sørøst vil ikke være eksponert for flammer eller strålevarme.



13. Materialer og produkters egenskaper ved brann

Teknisk forskrift § 11-9 stiller krav til at byggverk skal prosjekteres og utføres slik at det er liten sannsynlighet for at brann skal oppstå, utvikle og spre seg. Det skal tas hensyn til byggverkets bruk og den nødvendige tiden for rømning og redning. Materialer og produkter skal ha egenskaper som ikke gir uakseptable bidrag til brannutviklingen. Det skal legges vekt på muligheten for antennelse, hastigheten av varmeavgivelse, røykproduksjon, utvikling av brennende dråper og tid til overtenning.

Bygningene skal føres opp med konstruksjoner i henhold til tabell under:

Tabell 8 - Ytelser til overflater, kledninger og materialer for risikoklasse 1-5

Overflater i branncelle som ikke er rømningsvei		Brannklasse 2
Overflater på vegger og i himling/tak i branncelle inntil 200 m ²		D-s2,d0 [In 2]
Overflater i sjakter og hulrom		B-s1,d0 [In 1]
Overflater i brannceller som er rømningsvei		
Overflater på vegger og i himling/tak		B-s1,d0 [In 1]
Overflater på gulv		D _{fl} -s1 [G]
Utvendige overflater		
Overflater på ytterkledning		D-s3,d0 [Ut 2]
Overflate på taktekning		B _{ROOF} (t2) [Ta]
Kledninger		
Kledning i branncelle inntil 200 m ² som ikke er rømningsvei		K ₂ 10 D-s2,d0 [K2]
Kledning i sjakter og hulrom		K ₂ 10 A2-s1,d0 [K1-A]
Isolasjon i bygningsdeler		A2-s1,d0 [ubrennbart, begrenset]. Dersom man benytter annen type brennbar isolasjon, så må det være i henhold til preaksepterte løsninger i Byggforsk-detalj 520.339.
Isolasjon i tak		Brennbar isolasjon kan benyttes i isolerte takflater forutsatt at isolasjonen legges på et bærende underlag som tilfredsstillende klasse A2-s1,d0 og som har dokumentert bæreevne under brann (R-klasse i samsvar med TEK17 § 11-4), samt at det bærende underlaget beskytter isolasjonen mot varmpåkjenning fra undersiden (for eksempel betongdekke). I brannklasse 2 kan alternativt den brennbare isolasjonen beskyttes på undersiden av isolasjon av klasse A2-s1,d0 med tilstrekkelig tykkelse til å isolere mot varmpåkjenning. I tillegg må den brennbare isolasjonen være beskyttet på oversiden av isolasjon med tykkelse 30 mm og som tilfredsstillende klasse A2-s1,d0. Alternativt til beskyttelse på oversiden kan den brennbare isolasjonen oppdeles i arealer på inntil 400 m ² .

Eksempler på klassebetegnelser:

A1 – Stein, glass	D-s3,d0 – Tre, limtre og trebaserte plater
A2-s1,d0 – Gipsplater, mineralull	K ₂ 10 A2-s1,d0 – Gips- og sementbaserte plater
B-s1,d0 – Brannimpregnert tre og trebaserte plater	K ₂ 10 B2-s1,d0 – Brannimpregnert tre og trebaserte plater
D-s2,d0 – Tre, limtre og trebaserte plater	K ₂ 10 D2-s2,d0 – Tre og trebaserte plater
B-s3,d0 – Brannimpregnert tre og trebaserte plater	D _{fl} -s1 – Heltre gulv og parkett, samt halvharde golvbelegg



14. Tekniske installasjoner

Ventilasjonsanlegg – Sikring mot brann- og røykspredning

Ventilasjonsanlegg må utføres slik at de ikke bidrar til brann og røykspredning. Dette må gjøres ved:

- ⇒ Kanaler og ventilasjonsutstyr må være festet slik at disse ikke faller ned og bidrar til økt fare for brann- og røykspredning. I tillegg må innfesting og oppheng for kanaler og ventilasjonsutstyr utføres slik at forutsatt funksjonstid og brannmotstand blir opprettholdt.
- ⇒ Ventilasjonsanlegg må utføres i materialer som tilfredsstillende klasse A2-s1,d0 [ubrennbare materialer]. For kanaler gjelder dette hele tverrsnittet (kanalgodset).
- ⇒ Ventilasjonskanal som føres gjennom en brannskillende bygningsdel, må utføres slik at bygningsdelens brannmotstand blir opprettholdt.

Ventilasjonsanlegg – Avtrekkskanaler fra kjøkken

I avtrekkskanaler fra kjøkken, avsettes fettstoffer som lett kan bli antent. Avtrekkskanaler fra komfyr og lignende må ført i egen kanal.

- ⇒ Kjøkken i boenheter må i utgangspunktet ha kanaler med brannmotstand EI 15 A2-s1,d0 for både innvendig og utvendig påkjønning. Kanalene må ha denne brannmotstanden i hele lengden. Alternativt kan kanalen legges i sjakt med brannmotstand minst EI 15 A2-s1,d0.
- ⇒ Uisolerte avtrekkskanaler EI 15 A2-s1,d0, av stål, kan brukes innenfor den branncellen der kjøkkenet inngår. Betingelsen er at kanalen monteres med sikkerhetsavstand minst 30 mm fra brennbar materiale.
- ⇒ Der avtrekkskanalen føres gjennom annen branncelle, må kanalen isoleres med ubrennbar isolasjon. Nødvendig brannmotstand for bygninger i brannklasse 2 er EI 60 A2-s1,d0.
- ⇒ For tilkobling mellom hette og kanal kan det benyttes fleksible kanaler av ubrennbar materiale med lavere klassifisering i maks lengde på 0,5 meter.
- ⇒ Ved bruk av felles kanaler fra flere kjøkkenheter, må det gjennomføres en brannteknisk vurdering som konkluderer med liten risiko for spredning av brann og røyk.

Vann- og avløpsrør, sentralstøvsugerrør, rørpost anlegg, trekkerør og lignende

Rørgjennomføringer i brannskillende konstruksjoner må ikke svekke konstruksjonens brannmotstand og må ha dokumentert brannmotstand.



Ved eventuelle rørgjennomføringer i brannskillende konstruksjoner så må følgende gjøres:

- ⇒ Plastrør med ytre diameter inntil 32 mm kan føres gjennom murte eller støpte konstruksjoner med brannmotstand inntil EI 90 A2-s1,d0 [A 90] og gjennom isolerte lettvegger med brannmotstand inntil klasse EI 60 A2-s1,d0 [A 60] når det branntettes rundt rørene med godkjent/klassifisert tettemasse for den aktuelle anvendelsen.
- ⇒ Støpejernsrør med ytre diameter inntil 110 mm kan føres gjennom murte eller støpte konstruksjoner med brannmotstand inntil EI 60 A2-s1,d0 [A 60] når det branntettes rundt rørene med godkjent/klassifisert tettemasse for den aktuelle anvendelsen, eller om det støpes rundt der veggkonstruksjoner har tykkelse minst 180 mm. Avstanden fra røret til brennbart materiale må være minst 250 mm.

Rør- og kanalisolasjon

Rør- og kanalisolasjon kan bidra til rask brannspredning og produksjon av store mengder røyk.

Dersom den samlede eksponerte overflaten av rør- og kanalisolasjon utgjør mer enn 20 % av de tilgrensende bygningsdelers vegg-/himlings-/takflate, må rør- og kanalisolasjon tilfredsstillende klasse A2_L-s1,d0 [ubrennbart/begrenset brennbart] eller ha minst samme klasse som de tilgrensende overflatene, jfr. §11-9.

Dersom den samlede eksponerte overflaten av rør- og kanalisolasjon utgjør mindre enn 20 % av de tilgrensende bygningsdelers vegg-/himlings-/takflate, må følgende gjøres:

- Isolasjon på rør og kanaler i rømningsveier må minst tilfredsstillende klasse B_L-s1,d0 [PII].
- Isolasjon på rør og kanaler som er lagt i sjakt, i hulrom og bak nedforet himling med branncellebegrensende funksjon, må minst tilfredsstillende klasse C_L-s3,d0 [PII].
- Øvrig isolasjon på rør og kanaler i byggverk i brannklasse 2 må minst tilfredsstillende klasse C_L-s3,d0 [PII].

Tilgrensende bygningsdelers vegg-/himlings-/takflate regnes i forhold til den flaten som rør eller kanal er innfestet. For vertikale rør og kanaler er det veggflaten som skal legges til grunn.

Elektriske installasjoner

Kabler kan bidra til brannspredning og produksjon av store mengder røyk.



Kabler må ikke føres ubeskyttet gjennom rømningsvei eller legges i hulrom over nedforet himling, vegg eller andre hulrom i eller mot rømningsvei med mindre ett av følgende kriterier oppfylles:

- Kabler utgjør liten brannenergi (mindre enn 50 MJ/løpemetre korridor eller hulrom).
- Kabler er ført i egen sjakt med sjaktvegger som har brannmotstand tilsvarende branncellebegrensende bygningsdel.
- Kabler er lagt i hulrom over nedforet himling med branncellebegrensende funksjon.
- Hulrommet er sprinklet.

Kabelgjennomføringer i brannskillende konstruksjoner må ikke svekke konstruksjonens brannmotstand og må brann- og røyktettes med godkjent og klassifisert tettemasse for den aktuelle anvendelsen.

Kabelbroer bør ikke krysse brannbegrensende bygningsdeler, men avsluttes på hver side av skillekonstruksjonen. Dette for å unngå kompliserte gjennomføringsløsninger som vanskelig lar seg forskriftsmessig dokumentere.

Installasjoner med funksjon under brann

Det er en rekke installasjoner som må opprettholde sin funksjon under brann (for eksempel, strømforsyning fra tavlerom til heissjakt, motordrevet røykluke, alarmgivere, nødløslanlegg, dørautomatikk m.m.).

Strømforsyning til installasjoner som skal ha en funksjon under brann og slokking, må sikres på en av følgende måter; a) ved beskyttelse med et automatisk sprinkleranlegg, b) ved at kabler legges i innstøpte rør med overdekning minimum 30 mm, eller c) ved at det brukes kabler som beholder sin funksjon og driftsspenning minst 60 minutter for byggverk i brannklasse 2.

15. Krav til rømning og redning

Teknisk forskrift § 11-11 stiller krav om at byggverk skal prosjekteres og utføres for rask og sikker rømning og redning. Det skal tas hensyn til personer med funksjonsnedsettelse. Den tiden som er tilgjengelig for rømning, skal være større enn den tiden som er nødvendig for rømning fra byggverket. Det skal legges inn en tilfredsstillende sikkerhetsmargin. Brannceller skal utformes og innredes slik at varsling, rømning og redning kan skje på en rask og effektiv måte.

⇒ Kravene til rømning og redning er oppfylt.



16. Tiltak for å påvirke rømnings- og redningstider

Automatisk slokkeanlegg i henhold til TEK17

Byggverk eller del av byggverk i risikoklasse 4 hvor det kreves heis, skal i utgangspunktet ha automatisk brannslukkeanlegg.

Da man kan gå rett inn i boenhetene fra inngangspartiet, faller krav til heis i omsøkte boenheter bort. Da det ikke stilles krav om heis, bortfaller kravet til automatisk slokkeanlegg (jfr. TEK17 § 11-12, veiledning til pkt. 2).

⇒ Kravet til automatisk slokkesystem bortfaller.

Brannalarmanlegg

Byggverk i risikoklasse 4 skal i utgangspunktet ha brannalarmanlegg (jfr. TEK17 § 11-12, pkt. 2a). TEK17 § 11-12, pkt. 2b) åpner likevel for at det i byggverk beregnet for få personer og i byggverk av mindre størrelse kan brukes seriekoblede røykvarslere dersom rømningsforholdene er særlig enkle og oversiktlige. Røykvarslere skal være tilknyttet strømforsyningen og ha batteri som reserveløsning.

TEK17 § 11-12, pkt. 2b), preaksepterte ytelse nr. 3 sier at seriekoblede røykvarslere må dekke områdene kjøkken, stue, sone utenfor soverom og eventuelt teknisk rom. Røykvarslere må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 desibel i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket. Seriekoblingen gjelder internt i omsøkte boenheter, og ikke til andre boenheter.

⇒ Da det er få personer i bygningene, og rømningsforholdene er enkle og oversiktlige, kan det installeres seriekoblede røykvarslere som må dekke områdene kjøkken, stue, sone utenfor soverom og eventuelt teknisk rom.

Det installeres røykvarslere som:

- oppfyller kravene i NS-EN 14604:2005, eller
- har detektor i samsvar med NS-EN 54-7:2018 og lyd giver i samsvar med NS-EN 14604:2005.

Ledesystem

God merking av fluktveier og utganger til rømningsveier, samt god belysning og merking i rømningsveiene, vil redusere den nødvendige rømningstiden.

Et ledesystem kan omfatte markeringsskilt, retningsskilt og ledelinje for å lede personer raskt til et sikkert sted. Komponenter i ledesystemet kan være elektriske, belyste eller etterlysende.



Behovet for ledesystem vil være avhengig av hvor godt menneskene som oppholder seg i byggverket kjenner rømningsveiene. TEK17 § 11-12, veiledning til tredje ledd sier at «Alle byggverk må ha markeringsskilt plassert over alle utganger til og i rømningsvei. Unntak kan gjøres for utgang fra boenheter og fra små rom der slike skilt åpenbart er unødvendige.»

⇒ Det synes åpenbart unødvendig med markeringsskilt fra boenhetene.

Evakueringsplan

For byggverk i risikoklasse 5 og 6, øvrige byggverk for publikum og for arbeidsbygninger, skal det foreligge evakueringsplaner før byggverket tas i bruk.

⇒ Det stilles ikke krav til evakueringsplan for omsøkte bygning (risikoklasse 4).

17. Utgang fra branncelle

Utgang fra branncelle

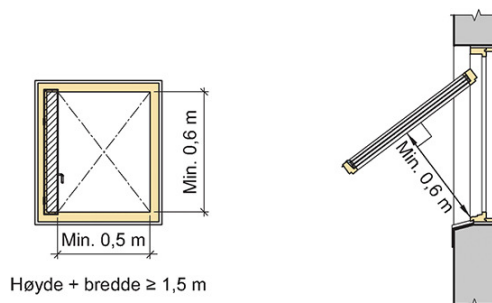
I henhold til teknisk forskrift § 11-13 skal det fra branncelle minst være:

- én utgang direkte til sikkert sted/det fri, eller
- utganger til to uavhengige rømningsveier, eller
- én utgang til rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder.

Brannceller som består av flere etasjer i risikoklasse 4 skal ha minst én utgang fra hver etasje.

Kravet om at minst annethvert rom for varig opphold skal ha rømningsvindu, gjelder for de etasjene som benytter vindu(er) for å oppfylle krav til rømning. Ett av rømningsvinduene kan erstattes med internt trapp så lenge det er utgang fra etasjen (for eksempel til fellestrapp eller rømningsvindu).

Rømningsvinduer må i åpen stilling ha en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 m. Høyden på fri åpning må imidlertid ikke være mindre enn 0,6 m og bredden på fri åpning må ikke være mindre enn 0,5 m.



⇒ Høyden fra rømningsvinduer i 2. etasje til bakkeplan er under 5,0 meter. Da høyden er under 5,0 meter, så stilles det ikke krav til rømningsstige fra denne etasjen.



- ⇒ Det installeres utfellbar rømningsstige m/ryggbøyer fra rømningsvinduer i øverste etasje. Vindu som er nærmere stigen enn 2 meter må ha brannglass minst EI 15, men bør være EI 30 (jfr. SINTEF Byggforsk 520.391 pkt. 31 og 433) slik at stigen er skjermet mot flammer og strålingsvarme.
- ⇒ Alle branncellene har tilstrekkelig med utganger fra hver etasje.

Takterrassen er en takflate med et rekkverk rundt, og er ikke et måleverdig plan. Teknisk forskrift (TEK17) § 11-13, veiledning til første avsnitt, preakseptert ytelse nr. 5 sier: «*Takterrasse beregnet for personopphold må ha utganger minst tilsvarende brannceller i byggverket. Utgangene må ha tilstrekkelig bredde for det dimensjonerende persontallet.*» Dette er imidlertid kun aktuelt når takterrassen er en egen branncelle. Her tenkes det i utgangspunktet på felles takterrasser i byggverk med flere brannceller (se vedlagt tolkningsuttalelse fra DiBK).

Forskriften har ikke direkte hjemmelsgrunnlag i § 11-13 for krav til rømningsveier fra plan som ikke utgjør egen etasje, og gir altså heller ikke hjemmel for krav til alternativ rømningsvei fra planet/takterrassen da det ligger i tilknytning til samme boenhet, og rømning fra planet og til nærmeste utgang er å definere som fluktvei innenfor branncellen.

- ⇒ Omsøkte takterrasser utløser ikke alene krav til utgang/rømningsvei (jfr. rundskriv H-1/10 pkt. 16.2).

Dører fra branncelle og fri bredde

Dør fra branncelle og til rømningsvei samt dører direkte til sikkert sted, skal prosjekteres og utføres slik at den sikrer rask rømning og slik at det ikke oppstår fare for oppstuvning.

Åpningskraft for dører til rømningsvei må være maksimalt 67 Newton. Dør til rømningsvei må ha et låsesystem som gjør det mulig å vende tilbake dersom rømningsveien skulle være blokkert. Utadslående dør i yttervegg som er utgang eller rømningsvei, må ikke kunne blokkeres av snø og is.

Samlet bredde på rømningsdører må minimum være 1 cm per person. Hver enkelt dør må ha fri bredde minimum 0,86 meter og fri høyde minimum 2,0 meter.

- ⇒ Samlet bredde på rømningsdører fra omsøkte brannceller er tilstrekkelig.

Låsesystem på branncelle dør

Dører fra branncelle og til rømningsvei eller sikkert sted skal være lett å åpne for alle personer i byggverket og åpnes uten bruk av nøkkel.



18. Rømningsvei

Utforming av rømningsvei

Rømningsvei skal på oversiktlig og lettfattelig måte føre til sikkert sted. Den skal ha tilstrekkelig bredde og høyde og være utført som egen branncelle tilrettelagt for rask og effektiv rømning helt frem til utganger på terrengnivå med mulighet til å ta seg bort fra byggverket.

⇒ Bygningene har ikke dedikerte rømningsveier, kun *fluktveier* som går fra oppholdssted i branncellen til utgang.

Avstand i rømningsvei til nærmeste utgang eller trapp

Lengste avstand fra branncelledør og til nærmeste trapp og/eller utgang til sikkert sted kan maksimalt være 15 meter når det finnes kun én trapp/ utgang eller når vindu utgjør den ene av to rømningsutganger, og 30 meter når det er flere enn én utgang/rømningsvei.

Dører i rømningsvei og fri bredde

Dør i rømningsvei skal prosjekteres og utføres slik at den sikrer rask rømning og slik at det ikke oppstår fare for oppstuvning.

Fri bredde i rømningsvei må minimum være 1 cm per person, og ikke mindre enn 0,86 meter.

Dør i rømningsvei må ha fri bredde som minst tilsvarer den nødvendige frie bredden i rømningsveien. Samlet bredde på rømningsdører må minimum være 1 cm per person. Hver enkelt dør må ha fri bredde minimum 0,86 meter og fri høyde minimum 2,0 meter.

Dører skal være lett å åpne for aller personer i byggverket og åpnes uten bruk av nøkkel. Åpningskraft for dører til rømningsvei må være maksimalt 67 Newton. Dør til rømningsvei må ha et låsesystem som gjør det mulig å vende tilbake dersom rømningsveien skulle være blokkert. Utadslående dør i yttervegg som er utgang eller rømningsvei, må ikke kunne blokkeres av snø og is.

Dører i rømningsvei skal ha slagretning ut i rømningsretningen. Brannceller beregnet for få personer kan imidlertid ha dør som slår imot rømningsretningen (jfr. Byggforsk 321.036, pkt. 41).

⇒ Bygningene har ikke dedikerte rømningsveier, kun *fluktveier* som går fra oppholdssted i branncellen til utgang.



19. Tilrettelegging for redning av husdyr

Driftsbygning som er beregnet for husdyrhold, skal være prosjektert og utført for rask og sikker redning av husdyr.

⇒ Bygningen er ikke beregnet for husdyrhold, og kravet til redning kommer ikke til anvendelse.

20. Tilrettelegging for manuell slokking

Brannslukkeutstyr

Byggverk skal være tilrettelagt for effektiv manuell slokking av brann.

I eller på alle byggverk der brann kan oppstå, skal det være manuelt brannslukkeutstyr for effektiv slokkeinnsats i brannens startfase.

Manuelt slukkeutstyr skal kunne benyttes av personer i byggverket under en tidlig fase av brannutvikling som egeninnsats for slokking av brann, før brannen utvikler seg til en større brann og før brannvesenets innsats i byggverket.

Manuelt slokkemateriell skal være beregnet til å slokke den type brann som er sannsynlig for byggverket. Manuelt slokkemateriell må være utplassert lett synlig, lett tilgjengelig og i tilstrekkelig mengde for effektivt å dekke hele byggverket.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver, eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004+A1:2007.

⇒ Det monteres minimum ett håndslukkeapparat i hver boenhet som er lett tilgjengelig.



21. Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap

Tilgjengelighet frem til bygningen

Byggverk skal plasseres og utformes slik at rednings- og slokkemannskap, med nødvendig utstyr, har brukbar tilgjengelighet til og i byggverket for rednings- og slokkeinnsatsen.

Byggverk skal tilrettelegges slik at en brann lett kan lokaliseres og bekjempes.

Branntekniske installasjoner som har betydning for rednings- og slokkeinnsats skal være tydelig merket.

Når en brann oppstår, er det viktig at forholdene i og rundt byggverket er lagt til rette for at brannvesenet skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats uten unødvendig risiko for skader på personell og utstyr.

- ⇒ Bygningen er plassert slik at rednings- og slokkemannskap har brukbar tilgjengelighet til bygningen. Den er tilrettelagt slik at brann lett kan lokaliseres og bekjempes.

Hulrom

Eventuelle hulrom må være tilgjengelige for inspeksjon. Tilgjengeligheten må sikres på følgende måter:

- ⇒ Tilgjengelighet til sjakter kan sikres med luker i topp og bunn av sjakten. Inspeksjonsluker i topp og bunn av sjakten må ikke svekke sjaktveggenes brannmotstand.
- ⇒ Tilgjengelighet til hulrom over nedforet himling kan ivaretas med luker i himlingen, eller ved at himlingen består av nedfellbare eller løse elementer.

Vannforsyning til brannsløkking

Plan- og bygningsloven § 27-1 stiller krav til at byggverk ikke må føres opp eller tas i bruk til opphold av mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til slokkevann til bekjempelse av brann.

Ifølge Forskrift om brannforebygging, skal kommunen sørge for den kommunale vannforsyningen frem til tomtegrensen. TEK17 sier at «kommunen skal sørge for at den kommunale vannforsyningen fram til tomtegrensen i tettbygd strøk er tilstrekkelig til å dekke brannvesenets behov for slokkevann. Brannkum/hydrant må være plassert 25-50 meter fra brannvesenets hovedangrepsveier.



Det skal normalt sett ikke være mer enn 50 + 50 meter slangeutlegg fra brannkum til alle deler av samtlige fasader. Med dette menes 50 meter fra brannkum til brannbil og videre 50 meter til fasade. I praksis legger imidlertid fde fleste kommuner og brannvesen til grunn en mer operativ forståelse, hvor det aksepteres inntil 100 meter kjøreavstand fra hydrant til oppstillingsplass for brannbil, og deretter inntil 50 meter slangeutlegg til fasader (100 + 50 meter).

Dette begrunnes med flere forhold, herunder at brannvesenets kjøretøy og pumpekapasitet har betydelig ytelse og er dimensjonert for effektiv vanntransport over større avstander enn 50 meter, at moderne slangemateriell (lette trykkslanger, slangetromler, prefylte slangepakker mv.) gir rask og effektiv etablering av vannforsyning over lengre strekk, og at standard slangestrekke ved innsats ofte er 2–3 lengder à 25 meter eller mer, noe som gjør 50 meter slangeutlegg til fasade uproblematisk i praksis.

Kravet i veiledningen må forstås som en funksjonsbasert ytelse, hvor formålet er å sikre forsvarlig og effektiv innsats – ikke som en absolutt, geometrisk grense uavhengig av lokale operative forhold.

Kapasiteten må minimum være 20 l/s dimensjonert for minst 1 times tapping. I boligstrøk hvor spredningsfaren er liten, er det tilstrekkelig at kommunens brannvesen disponerer passende tankbil.»

Orienteringsplan

Branntekniske installasjoner som har betydning for rednings- og slukkeinnsatsen skal være tydelig merket for byggverk i risikoklasse 3, 5 og 6 og i større byggverk i risikoklasse 2.

Formålet med merking er å gi brann- og redningspersonell nødvendig informasjon for å løse sine oppgaver på en effektiv måte. Det er dessuten vesentlig at kvalifisert personell som utfører ettersyn, service og vedlikehold av slike installasjoner, får god og lettfattelig informasjon om det enkelte system og sammenhengen mellom systemene.

⇒ Det stilles ikke krav til orienteringsplan i omsøkte bygning.



22. Fravik – Åpen forbindelse over fire plan i enebolig

Metode

Fraviket er behandlet ved kvalitativ vurdering i henhold til NS 3901 kap. 6.1. Vurderingen bygger på tiltakets omfang, risikoklasse 4, bygningens størrelse, eksisterende sikkerhetsnivå og prinsippet om forholdsmessighet. En kvalitativ vurdering av brannforløp, røykspredning og rømningstid er lagt til grunn. Samspillet mellom brannutvikling, røykspredning og evakuering er sentralt ved slike vurderinger.

Beskrivelse av fravik

Preakseptert ytelse:

Veiledningen til TEK17 legger til grunn at brannceller normalt ikke skal ha åpen forbindelse over mer enn to plan. Dette er for å begrense røyk- og brannspredning mellom etasjer.

Prosjektert løsning:

Enebolig med åpen forbindelse over fire plan (f.eks. åpen trapp/stueareal).

Omfang:

Hver bolig for seg selv utgjør én sammenhengende branncelle på ca. 50 m² per etasje, totalt fire etasjer.

Beskrivelse (tiltak og forutsetninger)

Tiltaket omfatter en enebolig i risikoklasse 4 med fire etasjer og åpen forbindelse mellom planene. Følgende forutsetninger legges til grunn:

- Samlet bruksareal per etasje er ca. 50 m²
- Røykvarslere installeres i henhold til gjeldende krav for bolig
- Rømningsvindu/dør rett til det fri fra hver etasje
- Kort avstand til rømningsmulighet på grunn av begrenset areal
- Lav personbelastning (vanlig boligbruk)
- Åpen løsning gir god visuell oversikt over branntilløp

Utredning

Omfang og regelverksutløsning

Tiltaket gjelder en mindre enebolig i risikoklasse 4. Hver etasje er relativt liten (ca. 50 m²), noe som gir korte interne avstander.

Åpen forbindelse over flere plan avviker fra preaksepterte ytelse fordi dette kan gi rask røykspredning mellom etasjene. Samtidig er tiltaket begrenset til en enkelt boenhet, hvor brukerne normalt kjenner bygningen godt og har forutsetninger for rask egenredning.



I små boliger er brannbelastningen og persontettheten normalt begrenset sammenlignet med større bygg. Tiltaket vurderes derfor å ha et begrenset skadepotensial utover egen boenhet.

Hensiktsmessighet og sikkerhetsnivå

Brann i bolig vil ofte bli oppdaget tidlig enten av personer eller av røykvarslere. Tidlig deteksjon er avgjørende for rømning.

Følgende forhold bidrar til tilfredsstillende sikkerhetsnivå:

- Tidlig varsling: Røykvarslere i boligen gir tidlig alarm til alle plan.
- Kort rømningstid: Små etasjeareal gir kortere interne avstander til rømningsvindu.
- Alternative rømningsmuligheter: Rømningsvindu fra hver etasje gir direkte rømning til terreng eller via redning fra brannvesen.
- Kjent rømningsvei: Brukerne er kjent med planløsningen, noe som reduserer risiko ved evakuering.

Selv om røyk kan spre seg raskt via den åpne forbindelsen, vil kombinasjon av tidlig varsling og korte rømningstider bidra til at personer kan bringe seg til sikkerhet før kritiske forhold oppstår.

Konklusjon

På bakgrunn av tiltakets begrensede størrelse, én boenhet og korte rømningsavstander vurderes tiltaket som akseptabelt.

Åpen forbindelse over fire plan vurderes å gi tilstrekkelig og forholdsmessig sikkerhetsnivå for en enebolig, forutsatt at:

- ⇒ Røykvarslere installeres i alle plan
- ⇒ Hvert plan har rømningsvindu/utgang direkte til det fri med tilfredsstillende dimensjoner
- ⇒ Rømningsveiene holdes tilgjengelige og funksjonelle



23. Branntekniske klasser

Branntekniske klasser

Tiden bygningsdeler opprettholder sin branntekniske funksjon (15, 30, 60, 90, 120 eller 240 minutter):

- R** - Lastbærende funksjon
- E** - Integritet
- I** - Isolasjon
- M** - Mekanisk motstand

Underklasser for R, E, I og M:

- S_m** - Røyk tetthet ved varm (200°C) røyk (dører og luker)
- S_a** - Røyk tetthet ved kald (20°C) røyk (dører og luker)
- I₁** - Krav til temperaturøkning i karmsonen (isolasjonsevne)
- I₂** - Krav til temperaturøkning i karmsonen (isolasjonsevne) (I₁ er strengere enn I₂)
- W** - Evne til å redusere varmestråling
- C** - Selvlukkende (dører og luker) NS-EN 14600, C0 – C5 etter robusthet

Materialers overflateegenskaper ved brannpåvirkning:

- A1** - Ubrennbart materiale, eks. betong
- A2** - Begrenset brennbart materiale, eks. gips
- B** - Overtenning må ikke inntreffe (20 min), eks brannimpregnert tre
- C** - Overtenning må ikke inntreffe (20 min)
- D** - Overtenning må ikke inntreffe (2 min), trevirke
- E** - Krav til begrenset antennelighet, eks. skumplast
- F** - Ingen krav, skumplast

Underklasser for A2, B, C og D:

- s1** - Svært begrenset røykproduksjon
- s2** - Begrenset røykproduksjon
- s3** - Ingen krav til røykproduksjon
- d0** - Ingen brennende dråper / partikler
- d1** - Begrenset mengde brennende dråper / partikler
- d2** - Ikke krav til brennende dråper / partikler

Kledninger - K₂10 i kombinasjon med A2-s1,d0, B-s1,d0 og D-s2,d0

Gulvbelegg - A1_{fl} til F_{fl} sammen med underklassene s1 og s2 for røykproduksjon

Tak - B_{ROOF}(t2)

Isolasjon generelt - A2-s1,d0

Rør- og kanalisolasjon - A_L-s1,d0, B_L-s1,d0, C_L-s3,d0 og D_L-s3,d0



24. Referanser

Lover, forskrifter og veiledninger:

- [1] Plan- og bygningsloven av 27. juni 2008. nr. 71. (Pbl)
- [2] Brann- og eksplosjonsvernloven av 14. juni 2002 nr. 20. (BEL)
- [3] Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift) av 19. juni 2017 nr. 840. (TEK17)
- [4] Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710.
- [5] Forskrift om byggesak av 26. mars 2010 nr. 488.
- [6] Forskrift om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- eller anleggsplasser av 03.08.2009 nr. 1028
- [7] Forskrift om organisering og dimensjonering av brannvesen av 26. juni 2002 nr. 729.
- [8] Veiledning til Forskrift om tekniske krav til byggverk, VTEK.

Norsk Standard/Norsk Europeiske standarder:

- [9] NS 1838:2013, Anvendt belysning, Nødbelysning, 1. utgave 2013.
- [10] NS 3926:2017 del 1-2, Visuelle ledesystemer for rømning i byggverk, 2017.
- [11] NS 3940:2012, Areal og volumberegninger av bygninger, 4. utgave 2012.
- [12] NS 3919:1997, Brannteknisk klassifisering av materialer, bygningsdeler, kledninger og overflater, 3. utgave 1997
- [13] NS 3960:2013, Brannalarmanlegg - Prosjektering, installasjon, drift og vedlikehold, 1. utgave 2013.
- [14] NS-EN 3-7, Brannmateriell - Håndslukkere - Del 7: Egenskaper, ytelseskrav og prøvingsmetoder, 1. utgave 2007
- [15] NS-EN 54-serien Brannalarmanlegg
- [16] NS-EN 671-1:2012 Faste brannslukesystemer, Slangesystemer - Del 1: Stangetromler med formstabil slange, 1. utgave 2012.
- [17] NS-EN 1991-1-2:2002+NA:2008, Eurokode 1: Laster på konstruksjoner - Del 1-2: Allmenne laster - Laster på konstruksjoner ved brann, 1. utgave 2008
- [18] NS-EN 13501-2:2007+A1:2009, Brannklassifisering av byggevarer og bygningsdeler - Del 2: Klassifisering ved bruk av resultater fra brannmotstandsprøving, unntatt ventilasjonssystemer, 1. utgave 2009.
- [19] NS-ISO 3864-4:2011 Grafiske symboler, sikkerhetsfarger og sikkerhetsskilter, 1. utgave 2012.

Byggforskserien:

- [20] NBI 220.300, Universell utforming. Oversikt, Planlegging november 2010
- [21] NBI 321.025, Brann sikkerhet. Dokumentasjon og kontroll av brann sikkerhet, Planlegging - september 2013.
- [22] NBI 321.026, Brann sikkerhet. Dokumentasjon av brann sikkerhetsstrategi, Planlegging - september 2013.
- [23] NBI 321.027, Brann sikkerhet. Dokumentasjon av detaljprosjektering, Planlegging - september 2013.
- [24] NBI 321.028, Brann sikkerhet. Dokumentasjon av utførelse, Planlegging - september 2013.
- [25] NBI 321.029, Brann sikkerhet. Gjennomføring og dokumentasjon av uavhengig kontroll, Planlegging - september 2013.
- [26] NBI 321.030, Brannteknisk oppdeling av bygninger, Planlegging - juni 2013.
- [27] NBI 321.033, Tilrettelegging for redning og slokkemannskap, Planløsning - sending

1-



- 2002.
- [28] NBI 321.036, Rømning fra bygninger ved brann, Planlegging – mai 2016.
 - [29] NBI 321.051, Brannenergi i bygninger. Beregninger og statistiske verdier, Planlegging - desember 2013.
 - [30] NBI 324.301, Utforming av trapper, Planlegging – september 2015.
 - [31] NBI 520.306, Brann- og seksjoneringsvegger i større bygninger, Byggdetaljer – sending 2-2005.
 - [32] NBI 520.310, Brannspredning via fasader, Byggdetaljer – sending 2-2006.
 - [33] NBI 520.339, Bruk av brennbar isolasjon i bygninger, Byggdetaljer – mai 2009.
 - [34] NBI 520.342, Branntetting av gjennomføringer, Byggdetaljer – oktober 2014.
 - [35] NBI 520.346, Brannmotstand i opphengssystemer for tekniske installasjoner, Byggdetaljer - april 2017.
 - [36] NBI 520.380, Røykkontroll i bygninger, Byggdetaljer – sending 1-2006.
 - [37] NBI 520.385, Nødvendig rømningstid ved brann, Byggdetaljer – mai 2016
 - [38] NBI 520.387, Tilgjengelig rømningstid ved brann, Byggdetaljer – mai 2016.
 - [39] NBI 520.391, Vinduer som rømningsvei. Krav og utforming, Byggdetaljer – april 2017.
 - [40] NBI 543.204, Montering av gips-, spon- og trefiberplater på vegger og i himlinger, Byggdetaljer – oktober 2012.
 - [41] NBI 543.613, Nedføret himling. Byggdetaljer – sending 1-2006.
 - [42] NBI 571.046, Sponplater. Typer og egenskaper, Byggdetaljer – mars 2016.
 - [43] NBI 571.047, Gipsplater. Typer og egenskaper, Byggdetaljer – mars 2016.
 - [44] NBI 571.048, Trefiberplater. Typer og egenskaper, Byggdetaljer – mars 2016.
 - [45] NBI 571.049, Kryssfinerplater. Typer og egenskaper, Byggdetaljer – august 2017.
 - [46] NBI 571.050, OSB-plater. Typer og egenskaper, Byggdetaljer – mars 2016.
 - [47] NBI 573.205, Parkett. Typer og egenskaper, Byggdetaljer – mars 2015.
 - [48] NBI 626.102, Dokumentasjon av brannsikkerhet for bygninger i bruk, Byggforvaltning – september 2013.

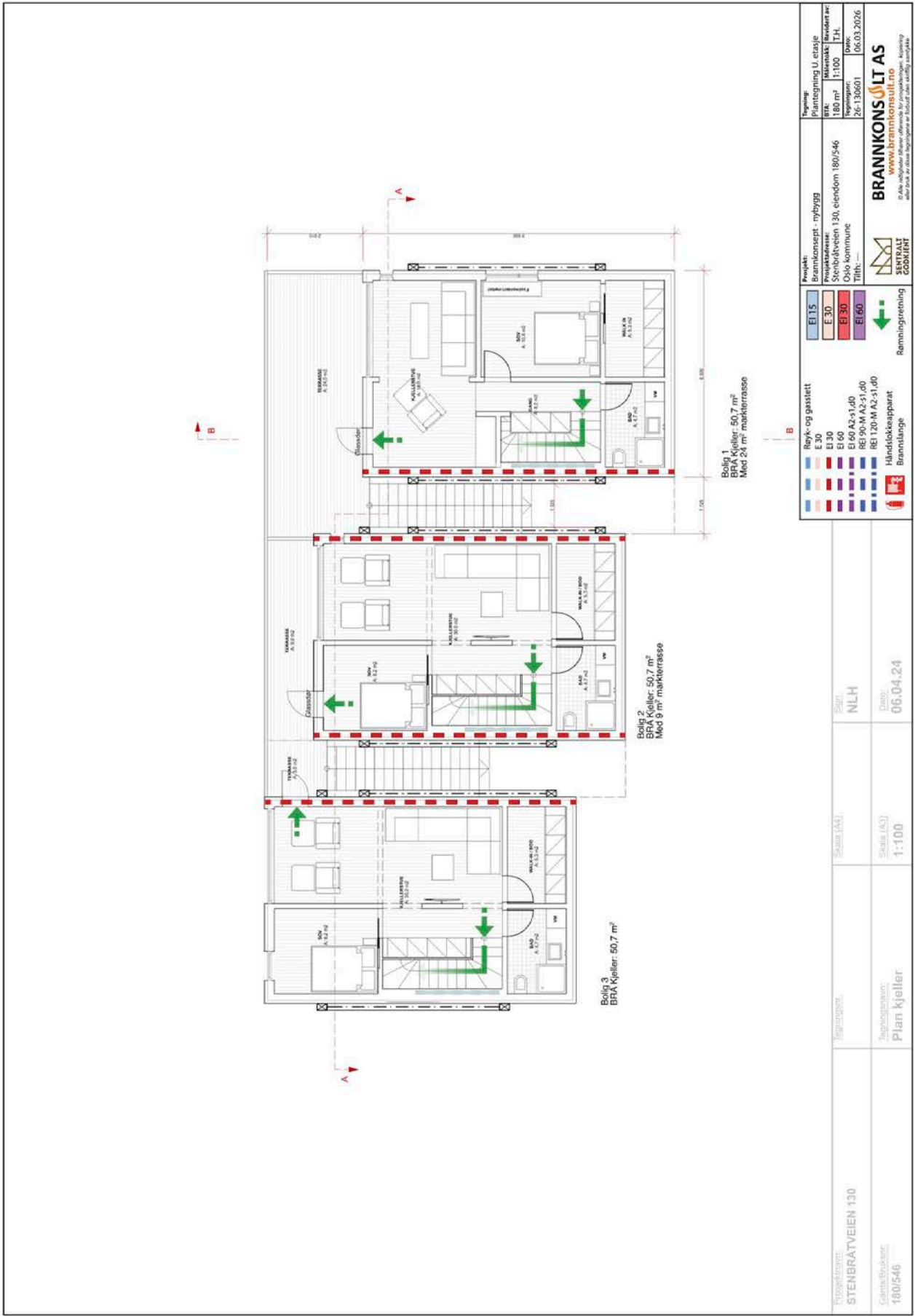
Temaveiledninger:

- [49] Melding HO-2/98, Brannalarmanlegg, 24. februar 1998.
- [50] Branntekniske konstruksjoner for tak, TPF informerer Nr. 6, Takprodusentenes forskningsgruppe, Rev 2017.
- [51] Brandskyddshandboken, Rapport 3161, Lunds tekniska högskola, 2012.
- [52] Installationsbrandskydd (ventilasjon – rør – el). Brandskyddslaget, 2008.
- [53] BSI PD 7974 series Application of fire safety engineering principles to the design of buildings, BSI 2011.
- [54] Grad av utnytting, veileder, DiBK m.fl., 20. januar 2014.
- [55] Ansvar for planlegging av brannsikkerhet, Rådgivende Ingeniørers forening, Fagutvalg for brannsikkerhet, 2005.
- [56] Kollegiet for brannfaglig terminologi. www.kbt.no



25. Brannskisser

Se vedlagte branntekniske skisser.



Bollig 1
BRA Kjøller: 50,7 m²
Med 24 m² markterrasse

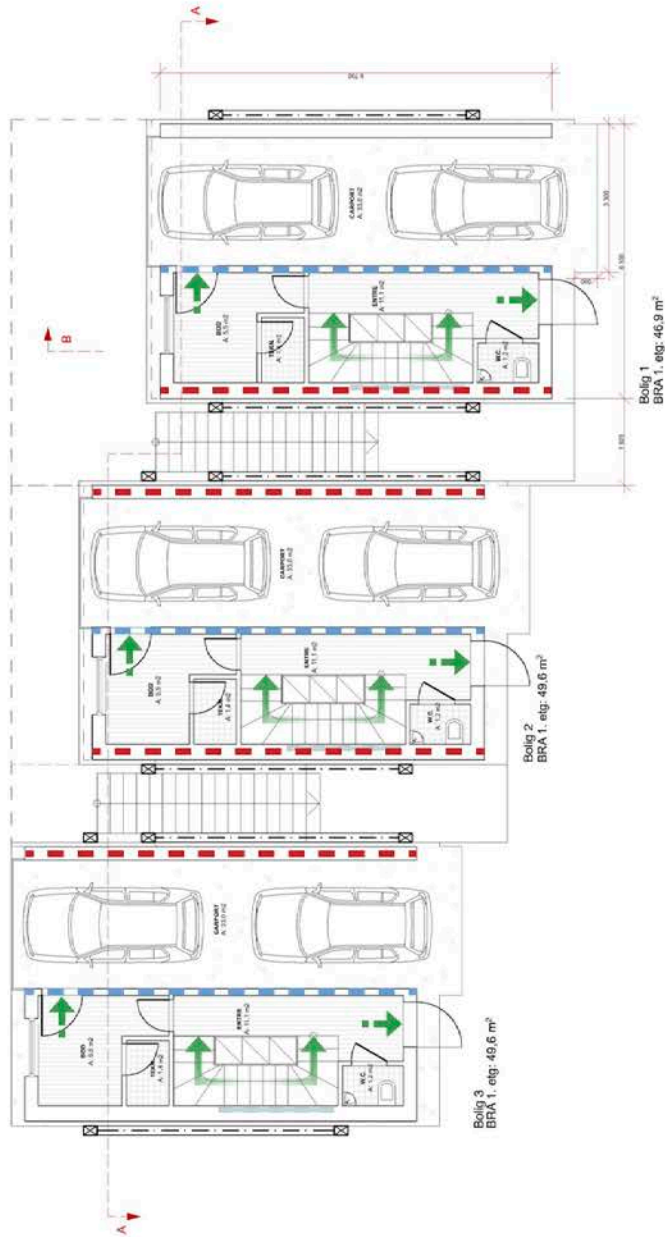
Bollig 2
BRA Kjøller: 50,7 m²
Med 9 m² markterrasse

Bollig 3
BRA Kjøller: 50,7 m²

Prosjekt: Brannkonsept - nybygg Prosjektadresse: Stenbråtveien 130, eiendom: 180/546 Oppkommune: Oslo kommune Tiltak: —		Tegning: Plantegning U etasje BRK: 180 m ² Målestokk: 1:100 Revidert av: T.H. Tegningsnr.: 26-13661 Dato: 10.03.2016	
Byggherrens godkjenning: E 30 E 30 E 60 E 60 REI 90-M A2-s1,d0 REI 120-M A2-s1,d0 Håndtøkeapparat Brannlånge	Byggherrens godkjenning: E 30 E 30 E 60 E 60 REI 90-M A2-s1,d0 REI 120-M A2-s1,d0 Håndtøkeapparat Brannlånge	Byggherrens godkjenning: E 30 E 30 E 60 E 60 REI 90-M A2-s1,d0 REI 120-M A2-s1,d0 Håndtøkeapparat Brannlånge	Byggherrens godkjenning: E 30 E 30 E 60 E 60 REI 90-M A2-s1,d0 REI 120-M A2-s1,d0 Håndtøkeapparat Brannlånge

Prosjektnavn: STENBRÅTVEIEN 130	Byggherrens godkjenning: NLH	Byggherrens godkjenning: NLH	Byggherrens godkjenning: NLH
Byggherrens godkjenning: 180/546	Byggherrens godkjenning: Plan kjøller	Byggherrens godkjenning: 1:100	Byggherrens godkjenning: 06.04.24

BRANNKONCEPT AS
 www.brannkonsept.no
 © Alle rettigheter reservede for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.



Bollig 1
BRA 1, efg. 46,9 m²

Bollig 2
BRA 1, efg. 49,0 m²

Bollig 3
BRA 1, efg. 49,6 m²

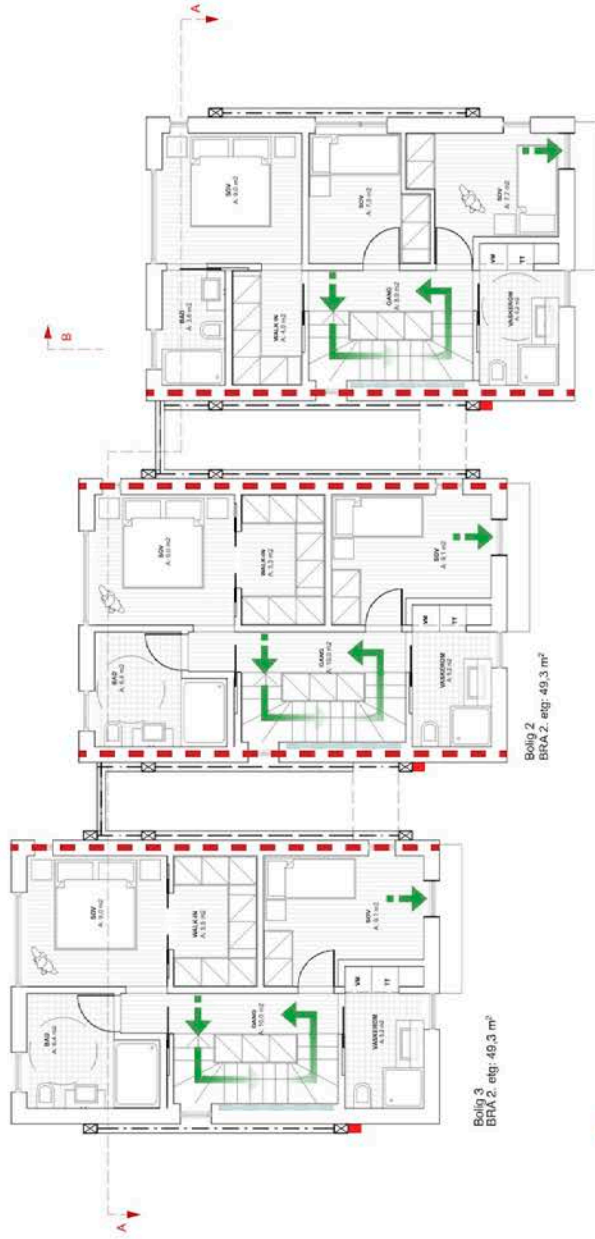
Prosjekt Brannkonsept - nybygg Prosjektadresse: Stenbråtveien 130, eiendom 180/546 Oslo kommune Tiltak: —		Tegning Plantegning 1. etasje BTL: 75 m ² Målestokk: 1:100 Revidert av: T.H. Tegningsnr.: 26-136602 Dato: 06.03.2016	
Bygk- og gassnett E 30 EI 30 EI 60 RE 90-M A2-s1,d0 RE 120-M A2-s1,d0 Håndtøkeapparat Brannlånge	Remmingstretning EIT5 E 30 EI 30 EI 60	BRANNKONCEPT AS www.brannkoncept.no <small>© Alle rettigheter forbeholdt for prosjektering, tegning eller bruk av disse tegningene er forbeholdt alle tilfelle samtykke</small>	

Skjil: NLH
 Dato: 06.04.24

Skala (AS):
 Skala (AS): 1:100

Tegningsnavn:
 Plan 1 efg

Prosjektnavn:
 STENBRÅTVEIEN 130
 Gnr/bnr/bruksnr:
 180/546



Bollig 1
BRA 2, etg. 49,3 m²

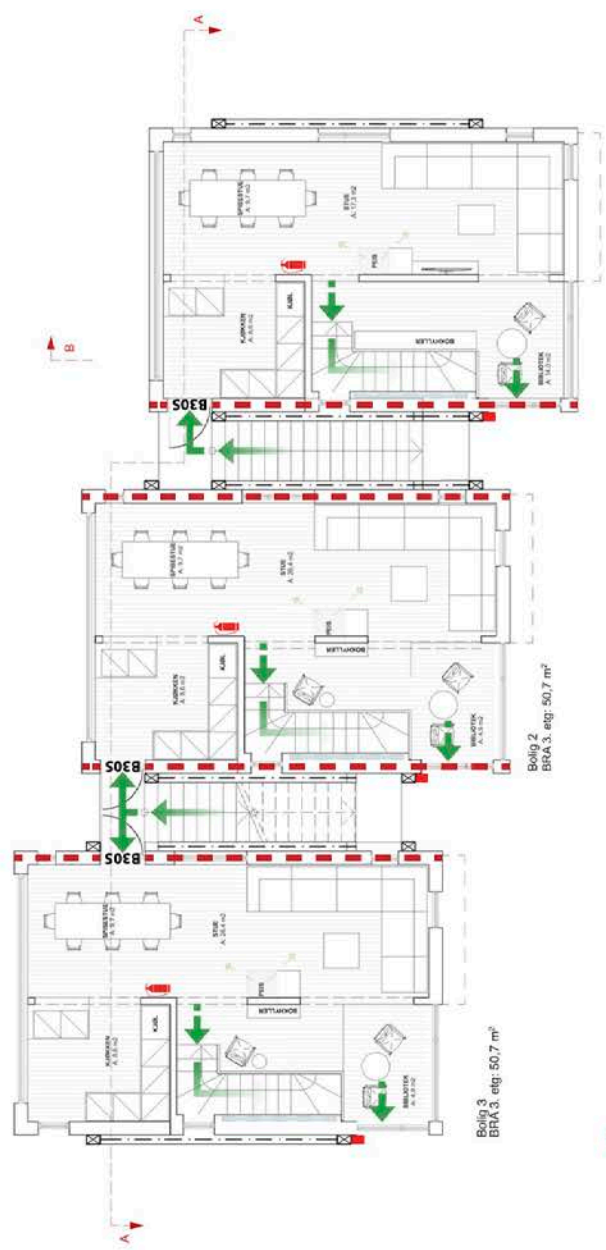
Bollig 2
BRA 2, etg. 49,3 m²

Bollig 3
BRA 2, etg. 49,3 m²

■ Brannstige

Prosjekt: Brannkonsept - nybygg Prosjektadresse: Stenbråtveien 130, eiendom 180/546 Oppmåling: 26-738603 Tiltak: —		Tegning: Plan-tegning 2. etasje BRA: 180 m ² Målestokk: 1:100 Dato: 10.03.2016	
Reyk- og gasssett: E 30 EI 30 EI 60 EI 60 A2-s1,d0 REI 90-M A2-s1,d0 REI 120-M A2-s1,d0 Håndtløkkeapparat Brannslange		Rammingsretning 	
Brannkonsept-UT AS www.brannkonsept.no © Alle rettigheter erne uttrykt for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.		SENTRALT GODKJENT	

Prosjektnavn: STENBRÅTVEIEN 130	Skisse (A3)	Skisse (A3)	Skisse (A3)
Oppmåling: 180/546	Plan 2 etg	1:100	06.04.24



Bollig 1
BRA 3. etg. 50,7 m²

Bollig 2
BRA 3. etg. 50,7 m²

Bollig 3
BRA 3. etg. 50,7 m²

■ Brannstige

Prosjekt: Brannkonsept - nybygg Prosjektadresse: Stenbråtveien 130, eiendom 180/546 Oppmøter: Oslo Kommune Tittel: —	Tegning: Plantegning 3. etasje BTEL: 180 m² Målestokk: 1:100 Tegningsnr.: 28-138604 Dato: 16.03.2016
Røyk- og gassnett: E 30 EI 30 EI 60 EI 60 A2-s1,d0 REI 90-M A2-s1,d0 REI 120-M A2-s1,d0 Håndtløkkeapparat Brannlånge	Rammingretning
Prosjektnavn: STENBRÅTVEIEN 130 Gårdsbetegnelse: 180/546	Skisse (A3) NLH Dato: 06.04.24
Tegningsnavn: Plan 3 etg	Skisse (A3) 1:100

BRANNKONCEPT AS
www.brannkonsept.no
 © Alle rettigheter reservede for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

NYTT TILTAK



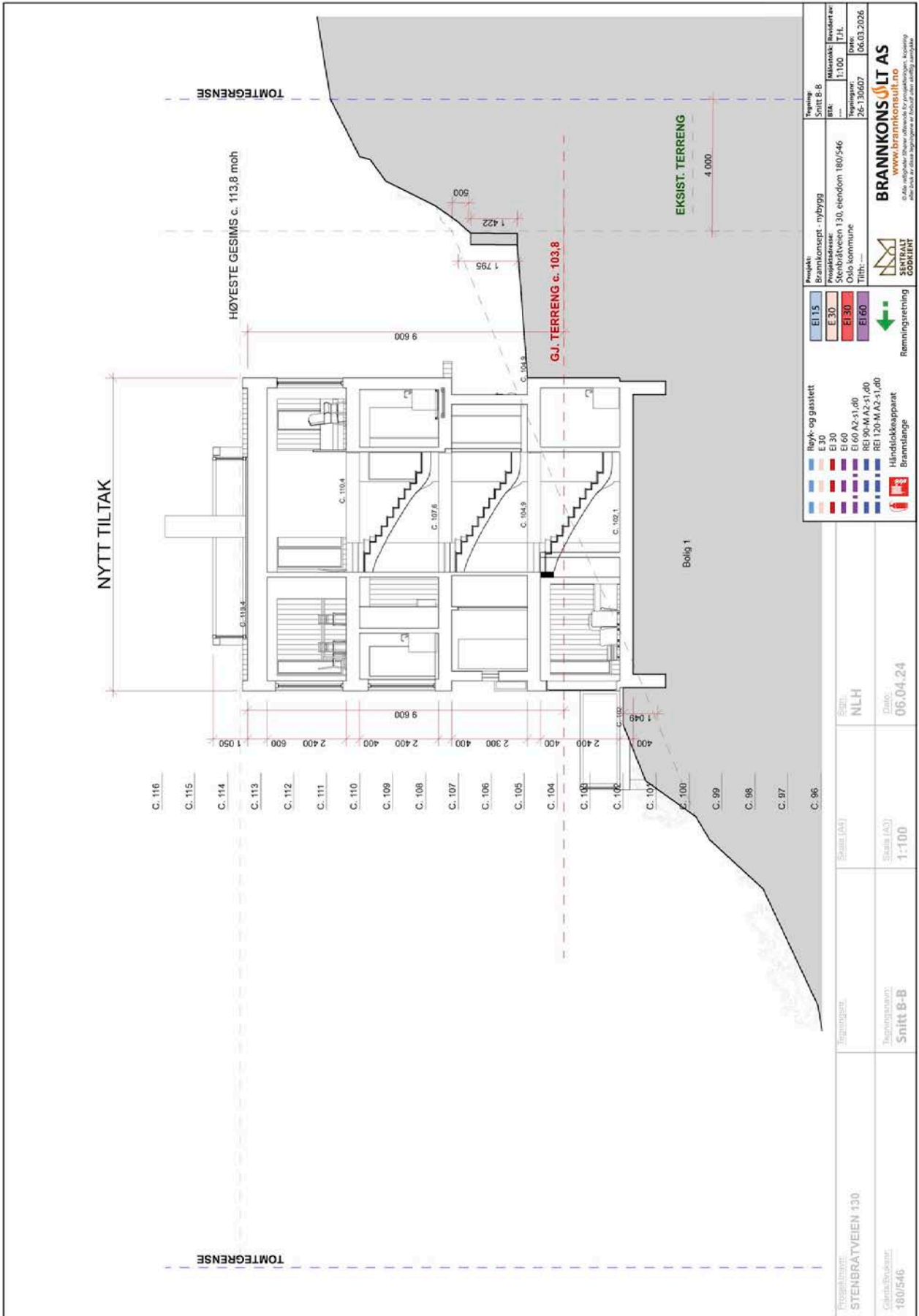
EKSIST. TERRENG = FREMT. TERRENG
Bollig 1

Bollig 2

Bollig 3

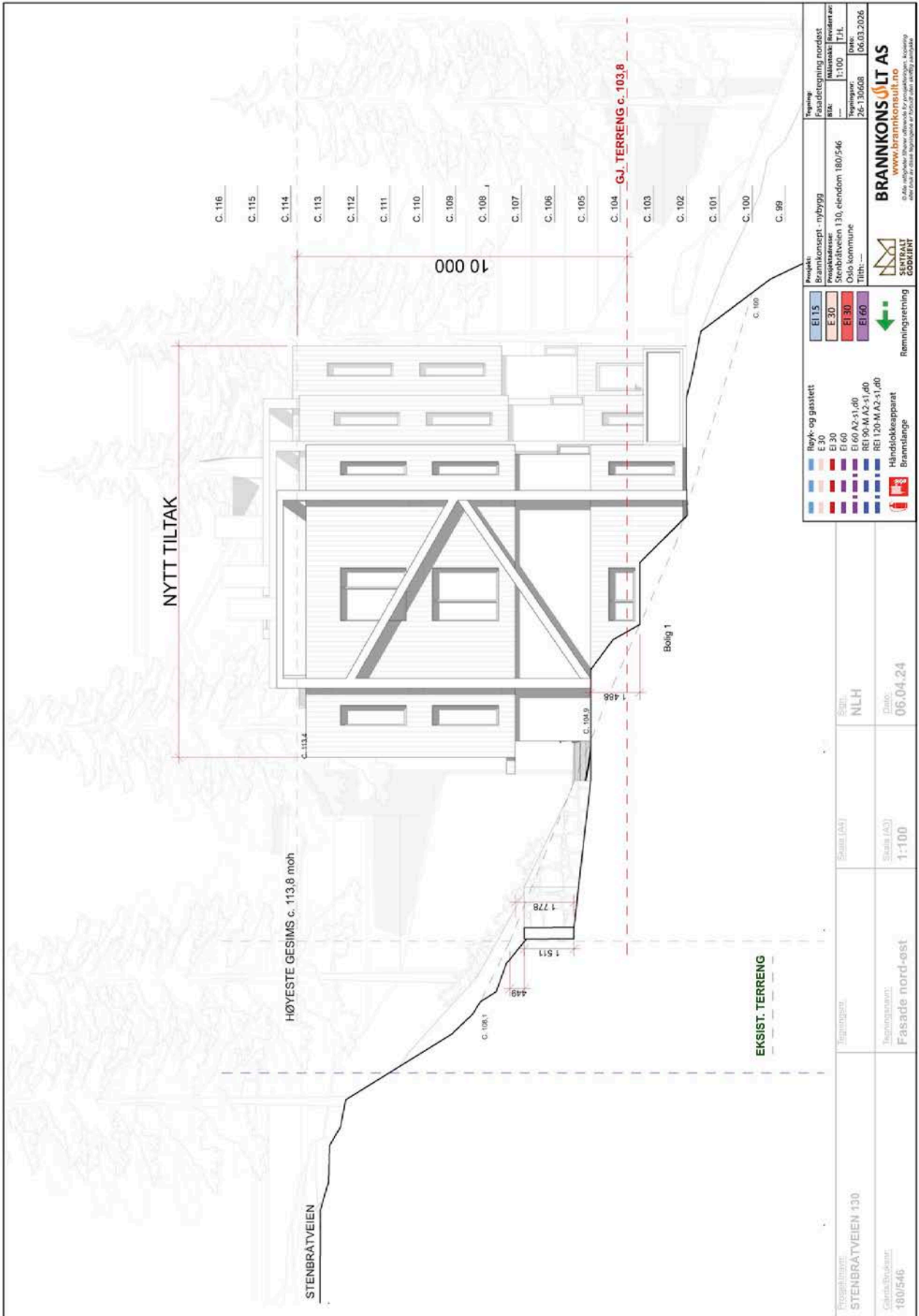
Prosjektnavn: STENBRÅTVEIEN 130	Skala (A3)	Skala (A3)	Skala (A3)
Geografisk plassering: 180/546	Skala (A3)	Skala (A3)	Skala (A3)
Prosjekt: Brannkonsept - nybygg	Skala (A3)	Skala (A3)	Skala (A3)
Prosjektleder: Stenbråtveien 130, eiendom 180/546	Skala (A3)	Skala (A3)	Skala (A3)
Byggherre: Oslo kommune	Skala (A3)	Skala (A3)	Skala (A3)
Tittel: —	Skala (A3)	Skala (A3)	Skala (A3)
Bygging: Snitt A-A	Skala (A3)	Skala (A3)	Skala (A3)
Blatt: —	Skala (A3)	Skala (A3)	Skala (A3)
Målestokk: 1:100	Skala (A3)	Skala (A3)	Skala (A3)
Revisjonsnr: 1/1	Skala (A3)	Skala (A3)	Skala (A3)
Dato: 28-10-2016	Skala (A3)	Skala (A3)	Skala (A3)
Prosjekt nr: 106.03.2026	Skala (A3)	Skala (A3)	Skala (A3)
BRANNKONCEPT AS www.brannkonsept.no	Skala (A3)	Skala (A3)	Skala (A3)
SENTRALT GODKJENT	Skala (A3)	Skala (A3)	Skala (A3)
© Alle rettigheter forbeholdt for prosjekteringen. Kopiering uten tillatelse er ulovlig.	Skala (A3)	Skala (A3)	Skala (A3)

- Branningsutrustning
- Røyk- og gasssett
 - E 30
 - E 60
 - EI 30
 - EI 60
 - EI 60 A2-s1,d0
 - REI 90-M A2-s1,d0
 - REI 120-M A2-s1,d0
 - Håndtløkkeapparat
 - Brannslange



Prosjekt: Brannkonsept - nybygg Prosjektadresse: Stenbråtveien 130, eiendommen 180/546 Byggesaksnummer: 28-136607 Tittel: —		Tegning: Snitt B-B BER: — Målestokk: 1:100 Revidert av: TJI Dato: 06.03.2026	
Byggekategori: E 30 E 30 E 30 E 60 E 60 REI 90-MA2-s1,d0 REI 120-MA2-s1,d0 Håndtøkeapparat Brannlengde		Remningsretting 	
Byggekategori: E 30 E 30 E 30 E 60 E 60 REI 90-MA2-s1,d0 REI 120-MA2-s1,d0 Håndtøkeapparat Brannlengde		BRANNKONCEPT AS www.brannkoncept.no <small>© Alle rettigheter forbeholdt for prosjektparten. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.</small>	

Prosjektnavn: STENBRÅTVEIEN 130	Skisse (A3) NLH	Skisse (A3) 1:100	Dato: 06.04.24
Byggesaksnummer: Snitt B-B	Byggesaksnummer: Snitt B-B	Byggesaksnummer: Snitt B-B	Dato: 06.04.24



Prosjekt: Brannkonsept - nybygg Prosjektadresse: Stenbråtveien 130, eiendom 180/546 Bygningstype: Oslo kommune Tiltak: —		Tegning: Fasadetegning nordøst BR: — Målestokk: 1:100 Rev. nr: T11 Dato: 10.03.2018 Tegner: ZS-30668	
Bygk- og glassett: E 30 E 30 E 60 E 60 A2-s1,d0 E 60 A2-s1,d0 RE 90-M A2-s1,d0 RE 120-M A2-s1,d0 Håndtøkeapparat Brannlånge		Remningsretning: E115 E 30 E 60 E 60 E 60	

Prosjektnavn: STENBRÅTVEIEN 130	Skisse (A3): NLH	Skisse (A3): 1:100	Dato: 06.04.24
Bygningstype: 180/546	Tegningsnavn: Fasadetegn nord-øst		

BRANNKONCEPT AS
www.brannkonsept.no
 © Alle rettigheter forbeholdt for prosjektering, utforming og bruk av disse tegningene er trykkt og må ikke kopieres



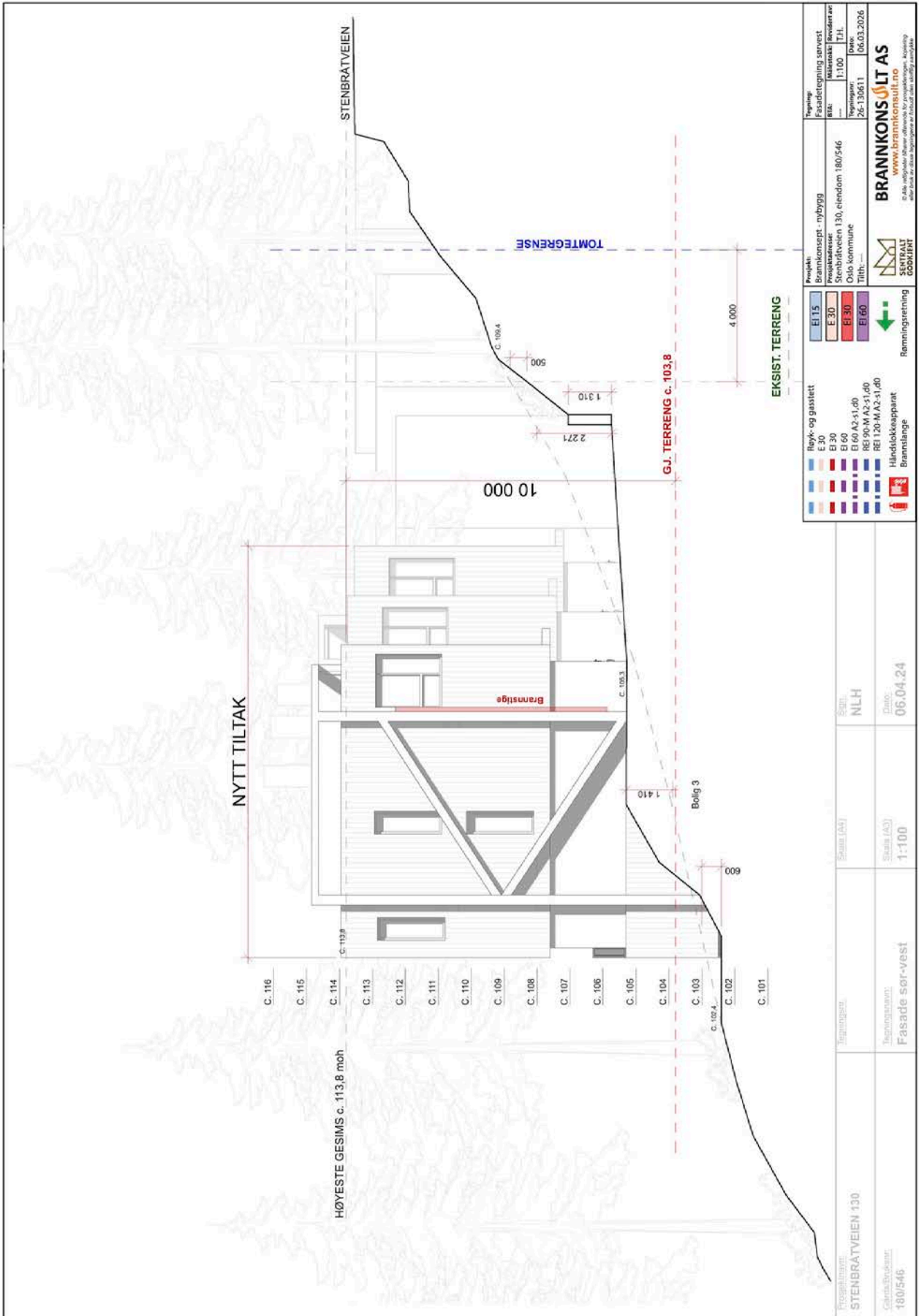
Prosjekt: Brannkonsept - nybygg Prosjektadresse: Stenbråtveien 130, eiendom 180/546 Byggherrens navn: Oslo kommune Tittel: ---		Tegning: Fasadetegning nordvest BTKL: --- Målestokk: 1:100 Tegningsnummer: 20-130609 Dato: 06.03.2016	
Bygk- og gassnett: E 30 E1 30 E1 60 E1 60 A2-s1,d0 REI 90-M A2-s1,d0 REI 120-M A2-s1,d0	Håndtøkkapparat: Brannslange	Remmingsretning: 	BRANNKONCEPT AS www.brannkonsept.no <small>© Alle rettigheter forbeholdt for prosjektmåler. Kopiering uten tillat er strengt forbudt.</small>

Prosjektnavn: STENBRÅTVEIEN 130	Skisse (A3): Skisse (A3) NLH	Skisse (A3): 1:100	Dato: 06.04.24
Tegningsnavn: Fasade nord-vest	Tegningsnr.: ---	Skisse (A3): 1:100	Dato: 06.04.24



Prosjekt: Brannkonsept - nybygg Prosjektadresse: Stenbråtveien 130, eiendom 180/546 Oslo kommune Tilt.: ---		Tegning: Fasadetegning sør-øst BR. --- Måstema: 1:100 Tegningsnr.: 26-130810 Dato: 10.03.2026
Regk- og gasslett: E 30 E 30 E 60 E 60 REI 90-M A2-s1,d0 REI 120-M A2-s1,d0	Håndtøkeapparat: Brannlange	Remningssetning E115 E 30 E 30 E130 E160
Brannkonsept - nybygg Prosjekt: --- Prosjektadresse: --- Prosjekt: --- Prosjektadresse: --- Prosjekt: --- Prosjektadresse: ---		BRANNKONCEPT AS www.brannkonsept.no © Alle rettigheter forbeholdt for prosjektering, tegning og utarbeidelse av dokumenter som er utarbeidet av Brannkonsept AS

Prosjektnavn: STENBRÅTVEIEN 130	Skala (A3): NLH	Dato: 06.04.24
Tegningsnavn: Fasade sør-øst	Skala (A3): 1:100	



Prosjektnavn: STENBRÅTVEIEN 130	Skisse (A3) NLH	Skisse (A3) 1:100	Dato: 06.04.24
Adresse: Stenbråtveien 130, eiendommen 180/546	Tegningsnavn: Fasade sør-vest		
Tegning: Fasadetegning sør-vest BER: 1:100 Målestokk: 1:100 Tegningsnr.: 28-136811 Dato: 10.03.2026	Prosjekt: Brannkonsept - nybygg Prosjektleder: Stenbråtveien 130, eiendommen 180/546 Saksbehandler: Sids kommune Tiltak: ---	Bygghetning: E115 E 30 E1 30 E1 60 REI 90-M A2-s1,d0 REI 120-M A2-s1,d0 Håndtøkkeparat Brannslange	Remningsretning
BRANNKONCEPT AS www.brannkonsept.no <small>© Alle rettigheter reservede for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbeholdt for utbyggeren.</small>			

Kommunens saksnr.	Prosjektnr.
-------------------	-------------



Samsvarserklæring

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-1, SAK10 kapittel 12
Samsvarserklæringen skal sendes til *ansvarlig søker*.

Erklæringen gjelder							
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	180	546					Oslo kommune
	Adresse				Postnr.	Poststed	
Stenbråtveien 130				1283	Oslo		

Foretak	
Foretakets navn	Organisasjonsnr.
Brannkonsult AS	912 679 217

Ansvarsrett erklært dato	06.03.2026	Arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
--------------------------	------------	--	-----------------------------	---

Ansvarsområde	
Hentet fra erklæring om ansvarsrett	Funksjon (PRO, UTF) PRO
	Beskrivelse av ansvarsområde Brannkonsept

Ansvarlig for prosjektering:	
Det er ikke avdekket gjenstående arbeider innenfor ansvarsområdet som er til hinder for å gi:	
<input type="checkbox"/> Rammetillatelse	<input checked="" type="checkbox"/> Igangsettingstillatelse/ ett-trinns tillatelse
<input type="checkbox"/> Midlertidig brukstillatelse	<input type="checkbox"/> Ferdiggattest

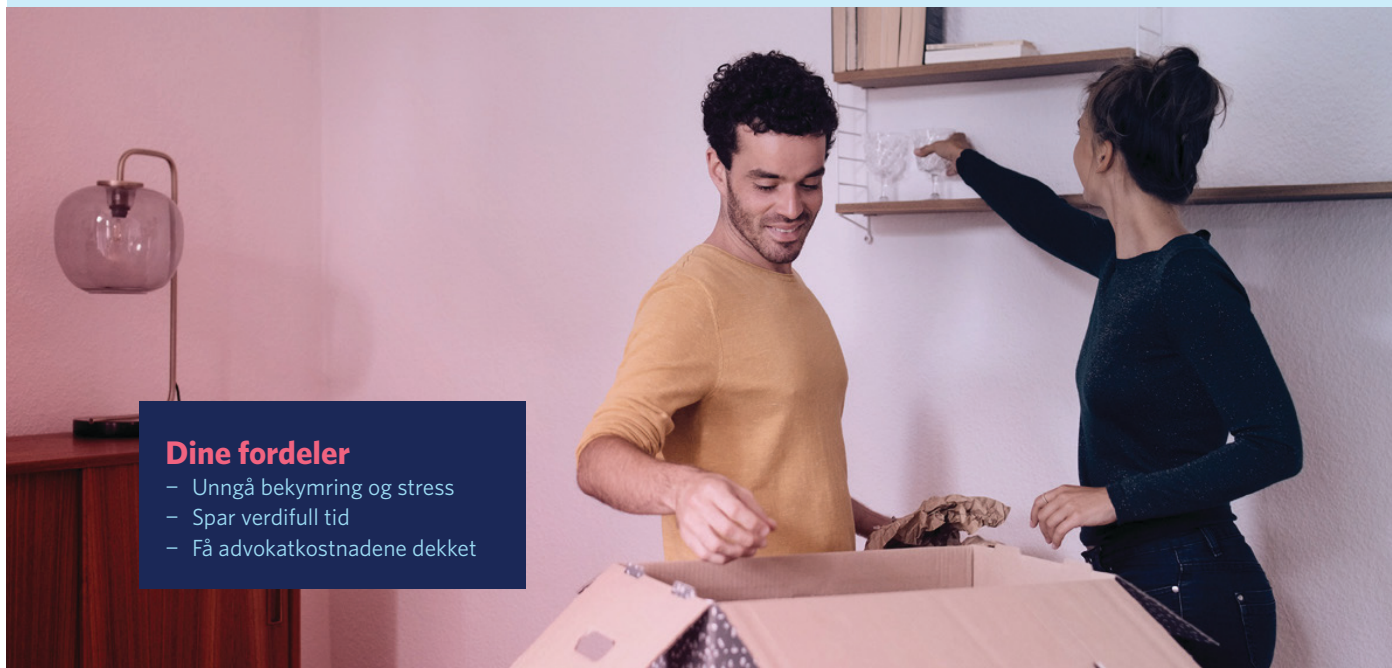
Ansvarlig for utførelse:	
<input type="checkbox"/> Midlertidig brukstillatelse – Gjenstående arbeider for denne delen av tiltaket frem mot ferdiggattest	
Angi gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for	
Angi resterende deler av tiltaket hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse	
<input type="checkbox"/> Ferdiggattest – Det er ikke avdekket feil eller mangler som hindrer ferdiggattest	

Bekreftelser	
Vi bekrefter at kvalitetssikring er utført og dokumentert i henhold til erklæring om ansvarsrett og foretakets kvalitetssikring.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Vi bekrefter at prosjektering er i samsvar med ytelser i TEK17 og preaksepterte ytelser (VTEK) eller ved analyse som viser at forskriftens (TEK17) funksjonkrav er oppfylt
<input type="checkbox"/>	Vi bekrefter at utførelse er i samsvar med produksjonsunderlag.

Erklæring og underskrift		
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom det er gitt uriktige opplysninger.		
Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
06.03.2026		THOMAS HANSEN

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-
megling får du en ekstra trygg start
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til
å fortsette forsikringen hos Kolibri
eller velge et annet forsikrings-selskap.
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for
praktisk informasjon og muligheter.

Forsikring fikser vi.

K Kolibri

Les mer om oss på
→ kolibriforsikring.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



Emir Resulbegovic
emir.resulbegovic@emera.no
473 97 811

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619







EMERA

EIENDOMSMEGLING