



# Eneboligtomter på Brenna

ved inngangen til Østmarka

Salgsprospekt for felt A og B

# Eneboligtomter på Brenna

ved inngangen til Østmarka

Oslo kommune legger ut eneboligtomter på terskelen til Østmarka.

Brenna-området skal bebygges skånsomt med eneboliger på naturtomter.

- Veiledning ved valg og utforming av hustype
- Mulighet for egeninnsats
- Tomtene bebygges i løpet av 1986/87
- Finansieringsbistand

**SELGER:** Oslo kommune  
v/eiendomssjefen

**RÅDGIVER:** Norges byggforskningsinstitutt  
BYGGFORSK

**MEGLER:** KREDITKASSEN  
v/Eiendomsavdelingen  
Karl Johans gt. 16,  
0154 Oslo 1

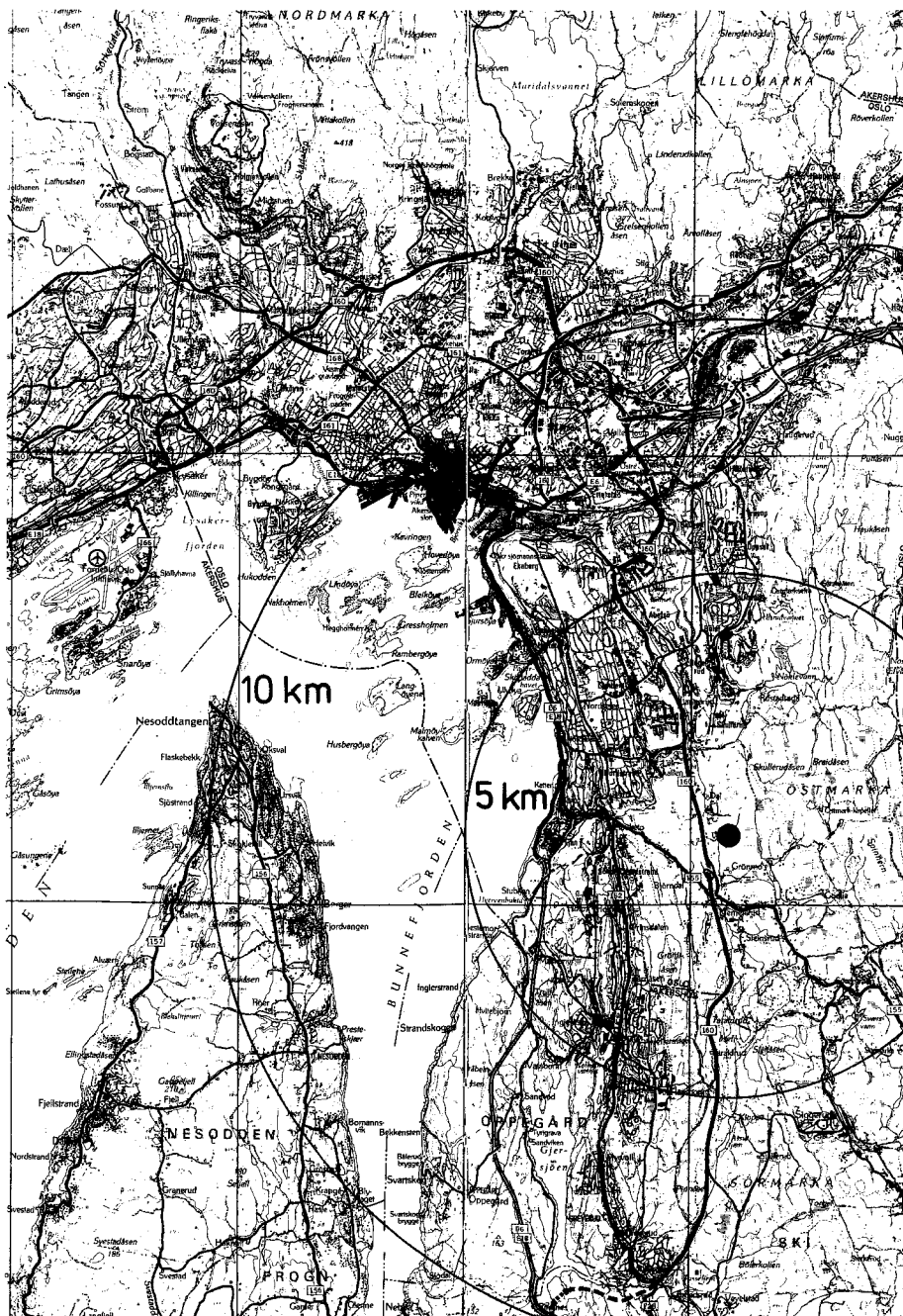
tlf. (02) 48 45 89  
Laila Brandhaug

# Innhold

<b>1. Beskrivelse</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Kjøpekontrakt</b> .....	<b>9</b>
<b>3. Reguleringsbestemmelser</b> .....	<b>16</b>
<b>4. Tomteark</b> .....	<b>17</b>

# 1. Beskrivelse

## Utbyggingsområdet Brenna



### Avstander og kommunikasjoner

Brenna-området er en del av Oslo kommunes utbyggingsområder på Søndre Nordstrand. Det ligger på østsiden av Enebakkveien, helt inntil grensen av Østmarka.

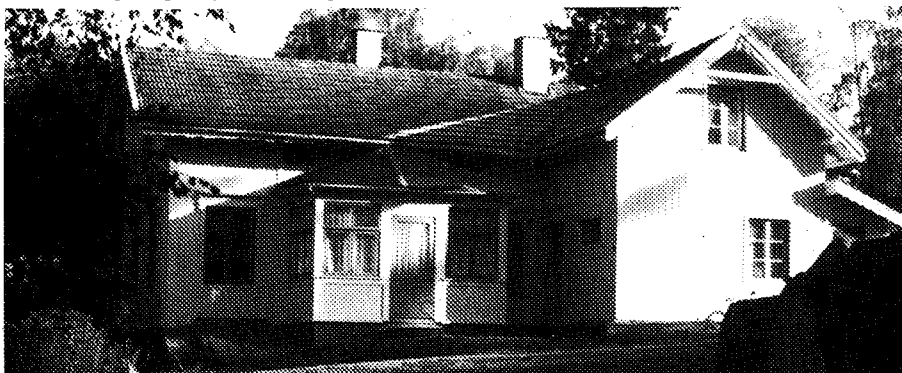
Avstanden til Stortorget er omkring 10 km i luftlinje, til Skulderud T-banestasjon er det 2 – 3 km. Området vil bli dekket med service i Klemetsrud sentrum, som ligger 7 – 800 meter unna. T-banen skal forlenges til Klemetsrud, som også skal utbygges med skole, forretninger og sosial service. Brenna vil søgne til Klemetsrud barneskole, ca. 1 km sør for området. Dit er det gang- og sykkelvei.

Brenna-området er tilknyttet Europaveien (Enebakkveien) ved Søndre Dal/Klemetsrud.

### Nabolag

Villabebyggelsen på Søndre Dal ligger nord for vårt aktuelle utbyggingsområde. I vest ligger et landskapsvernområde mellom Enebakkveien og selve Brenna. Her løper gang- og sykkelveien Oslo-Enebakk. Sør for Brenna er det jordbruksarealer som ikke er planlagt utbygd. Øst for Brenna ligger Østmarka. Forbrenningsanlegget på Klemetsrud skal avløse søppelfyllplassen på Grønmo, som skal avvikles.

Hovedbygningen på Brattli gård



### Eksisterende bebyggelse

Innenfor utbyggingsområdet ligger det noen eneboliger på større tomter. På disse tomtene vil det sannsynligvis bli bygd flere hus. Dessuten finnes to eldre gårdsanlegg, Brenna gård på nordre del og Brattli gård omtrent midt i området.

## Service

Øst for Enebakkveien er det avsatt tomt til barnehage felles for boligområdene. Det er mulig å ta i bruk låvebygningen på Brattli gård som grendehus. Det er reservert trasé for en eventuell matebuss fra Brenna til Klemtesrud T-banestasjon. Brenna-området vil for øvrig ikke bli utbygd med egen service.

## Landskap og vegetasjon

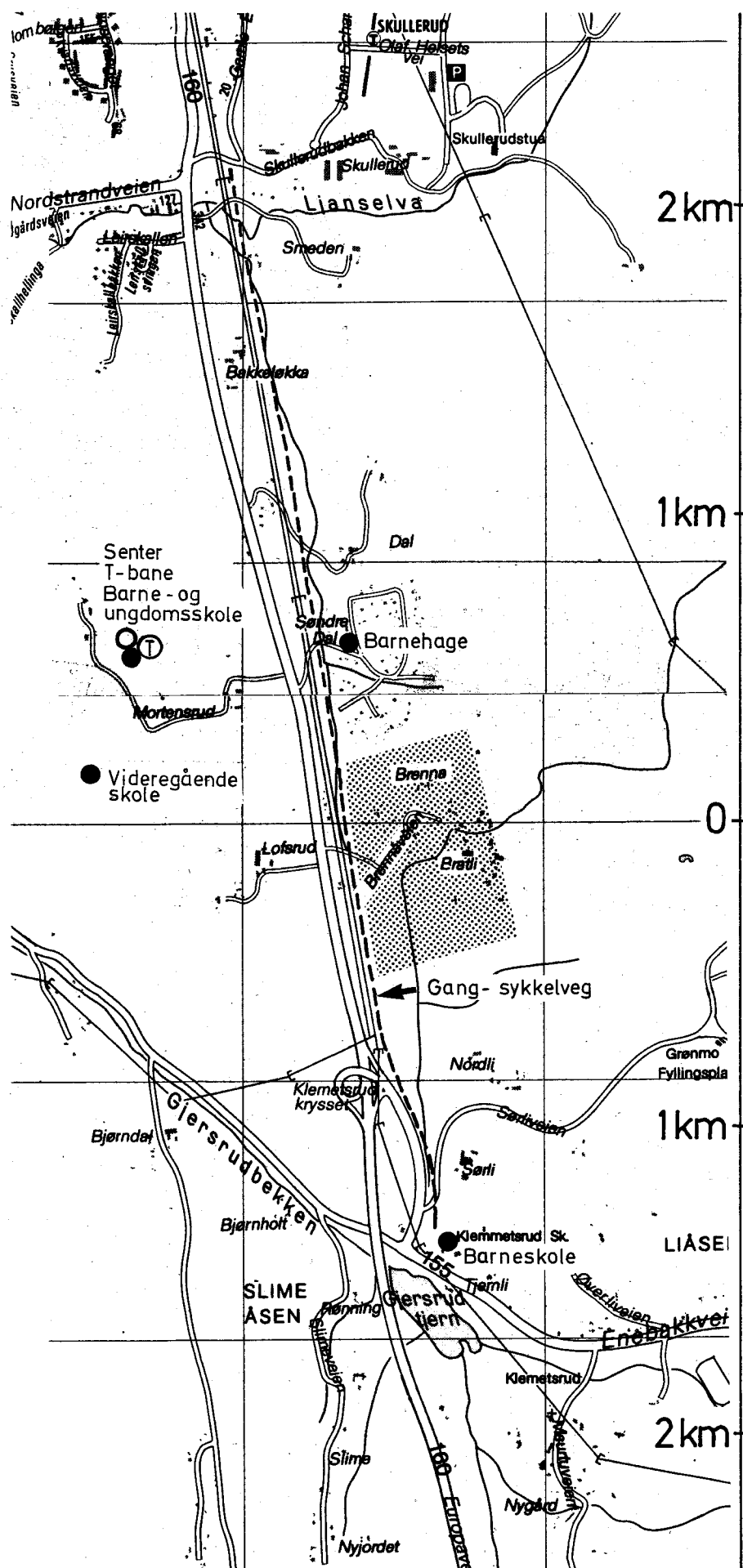
Landskapet skifter mellom lange slake jorder, enkelte flater partier, knauser og bratte skrenter og områder med nord-sør-gående åsrygger. Brenna-området er stort sett orientert mot vest, men noen få tomter er østvendte.

Utbyggingsområdet er variert, med vakker vegetasjon. En del av arealet har vært dyrket helt til i dag. Andre deler har vært brukt som beitemark og er delvis gjenprodd. Det er områder med blandingsskog, enkelte koller med furutrær og hogstfelt med gjenvekst av tett løvskog.

Landskap og vegetasjon utgjør til sammen en tiltalende og særpreget helhet.



Åkerlandskap, søndre del av området





## Brenna er et utviklingsprosjekt

Mange nye eneboligområder fremstår som en kaotisk samling enkelthus. Opparbeidelsen av tomtene har i mange tilfeller omdannet naturen til noe som mest av alt ligner pukkverk. Tomtene er ofte for små til frittliggende hus, grøfter og veier har snudd opp-ned på terrenget, utsprengt stein fra byggegroppen blir liggende rundt huset. Terrenget og vegetasjon er rasert under utbyggingen. Husbyggerne har et årelangt arbeid foran seg med å bli kvitt sprengsteinen, bygge forstøtningsmurer og omdanne tomten til hage. Resultatet blir sjeldent helt godt. En kan alltid risikere å få naboens søppelkasse plassert rett utfor utsiktsvinduet i stuen når ikke området er planlagt under ett fra starten.

På Brenna har vi bevisst unngått de vanlige feilene ved dagens bdligfelt:

- Store deler av naturen vil bli holdt fri for anleggsvirksomhet og ødeleggelser.
- Alle ledninger og kabler blir samlet i fellesgrøfter og frost-isolert.
- Tomtene blir gravd ut av én og samme entreprenør. Utgravd masse vil ikke ødelegge vegetasjonen på tomten.
- Plassering av hus og garasjer er ordnet slik at den kan skjerme den private oppholdshagen mot innkikk.
- Kommunen og Norges byggforskningsinstitutt veileder tomtesøkerne.

Ved å gå fram på denne måten, håper vi at både den enkelte og fellesskapet skal bli sikret et godt og rimelig resultat.



Selvbyggerfeltet på Klemetsrud i anleggsperioden. All vegetasjon på tomten er rasert.

## Reguleringsplanen

### Veisystemet

En vei løper sentralt gjennom området fra nord og sørover. Den forbinder Brenna med Enebakkveien ved Søndre Dal. Delområdene øst og vest for denne samleveien har smale adkomstveier fram til de enkelte tomtene. Adkomstveiene blir anlagt smale for å hindre bilkjøring med stor fart. Hver parkerer på sin tomt, i tillegg til at det blir enkelte felles parkeringsplasser for gjester.

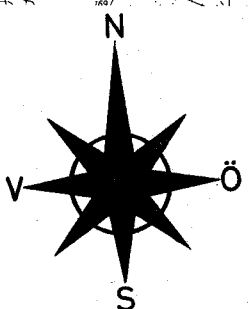
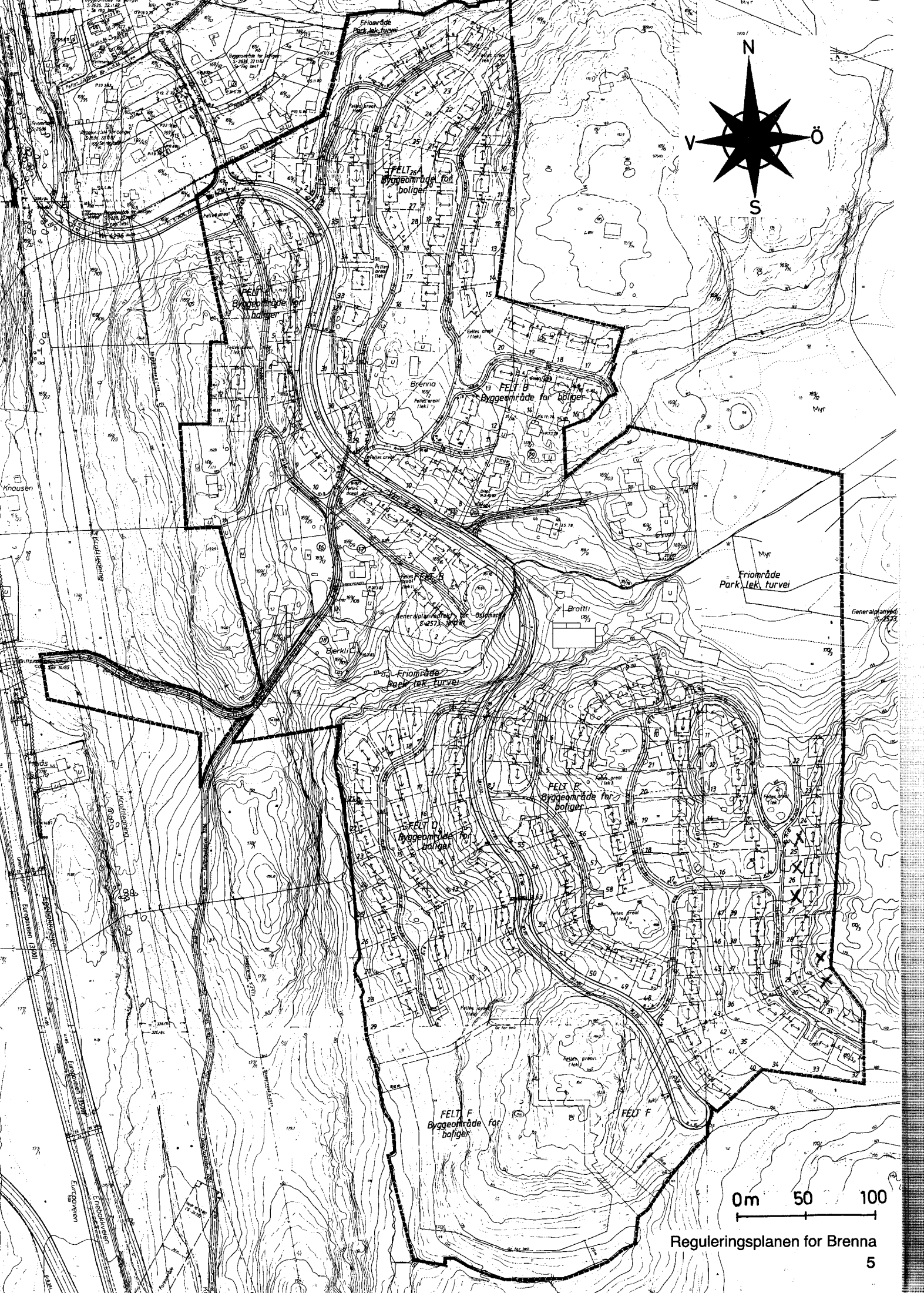
### Privattomtene

Privattomtene er rektangulære, med omkring 20 meters bredde langs veien og dybde fra 30 til 40 meter. Gjennomsnittlig tomtestørrelse er rundt 680 m<sup>2</sup>. Selve huset er plassert i den ene enden av tomten, som regel inntil veien.

Dermed får beboerne et stort areal på den andre siden av huset som kan holdes fritt for anleggsvirksomhet. Byggesonene er tegnet med 8 meters avstand. Derksom naboer blir enige, kan hus legges tettere enn 8 meter.

### Fellesarealer

Områdets felles utearealer består av større bevarte naturområder og mindre leke- og oppholdsplasser for de enkelte boliggruppene.



0m 50 100

Reguleringsplanen for Brenna

## Tekniske anlegg

Brenna er et utviklingsprosjekt for tekniske anlegg: Alle ledninger for vann og avløp, fjernvarme, kabler for elektrisitet, tele- og fjernsyn vil bli lagt i felles grøfter. Det gir rimelige anlegg og minimale inngrep i naturen.

Grøftene ligger under eller inntil husfundamentene og er fra 0,7 til 1 meter dype. Vannledningene er frostsolert. Over isolasjonskassen ligger et lag med 0,3 – 0,4 meter finpukk (singel).

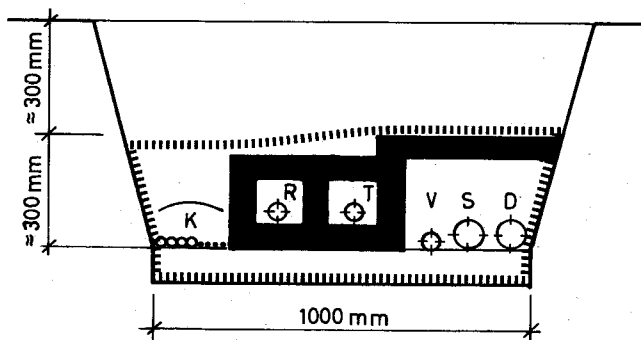
Varmesentralen på Klemetsrud skal levere fjernvarme til boligene på Brenna. Fjernvarmen koster 10% mindre pr. kW/t enn eloppvarming fra Oslo Lysverker.

Fjernvarmeanlegget på Brenna samordnes med de øvrige tekniske anleggene, en utradisjonell løsning. Elnettet dimensjoneres slik at det kan ta belastningen av hele oppvarmingen, om nødvendig. Ledninger og kabler blir ført fram til hver byggegrøp ca. 1 meter fra grunnmuren. Tilknytningen fra dette punktet skjer når huset bygges (se kjøpekontrakten).

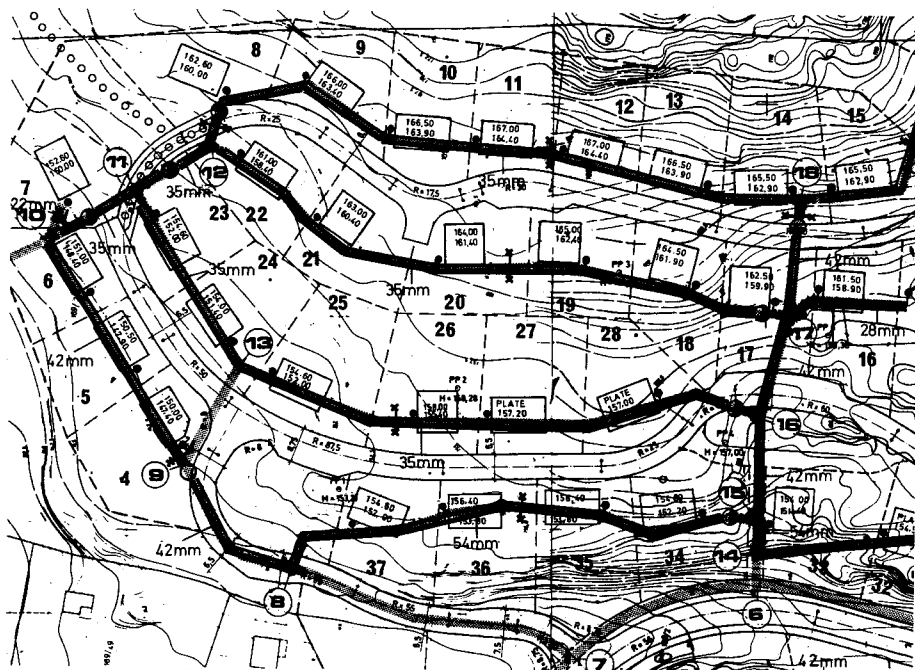
Hovedentreprenøren for de kommunaltekniske arbeidene sprenger ut byggegrøpene, inkludert i tomteprisen. Tomtekjøperen kan selv bygge fundamentet og grunnmuren som egeninnsats. Utgravd masse blir fylt tilbake til den ferdige grunnmuren, inkludert i tomteprisen, hvis tomtekjøperen holder sin del av den avtalte fremdriftsplanen.

## Valg og plassering av hus

En del av tomtene på Brenna er ulendte og bratte og krever spesialtilpassing av hus. Dette oppnår en best ved å engasjere en arkitekt. Arkitekttjenester kan formidles gjennom Oslo Arkitektforening, Josefines gate 34, Oslo 2.



Typisk snitt gjennom grøft



Utsnitt av grøfteplan

Utformingen av de enkelte husene skjer i samsvar med reguleringsbestemmelsene. Hver enkelt tomtekjøper må selv sørge for byggeomelding av huset innenfor en nærmere angitt frist.

Høyden på fundamentet er gitt, i og med ledninger og kabler som ligger under eller langs husfundamentet.

Vi har laget et ark med informasjon for hver enkelt tomt til hjelp for tomtekjøperne ved planleggingen av huset. Disse tomtearkene er samlet bak i dette prospektet. Noen forutsetninger som ikke kan fravikes, finnes på tomtearkene. Planleggerne har her også anbefalt hvordan de enkelte tomtene best bør disponeres.

Tomtearket danner grunnlag for Bygningkontrollens vurdering av de enkelte byggeomeldingene. På disse arkene er også vist terreng som entreprenøren ikke skal ødelegge under utbyggingen.

## Veiledning

Tomtekjøperne får felles og individuell veiledning i tillegg til informasjonen på tomtearkene.

Felles veiledning blir gitt på informasjonsmøter for alle interesserte og for grupper av tomtekjøpere. Det blir dessuten holdt befaring i delområder.



*Individuell veiledning* blir gitt til den enkelte husholdningen, ut fra opplysningene på tomtearket. Veiledningen blir gitt innenfor bestemte grenser, den er inkludert i tomteprisen og foregår etter timeavtale.

## Utbyggingstakt

Brenna-området blir utbygd nordfra og sørover. De første områdene vil stå byggeklaare sommeren 1986, de siste tomtene blir byggeklaare høsten 1987. Tomtene utlyses i fire omganger: Felt C i nordvest med 15 tomter er allerede solgt. *Felt A og B med i alt 57 tomter er med i denne utlysningen.* Felt D og E blir utlyst høsten 1986. Felt F blir utbygd og solgt av OBOS og blir utlyst i 1987.

## Velforening med ansvar for drift

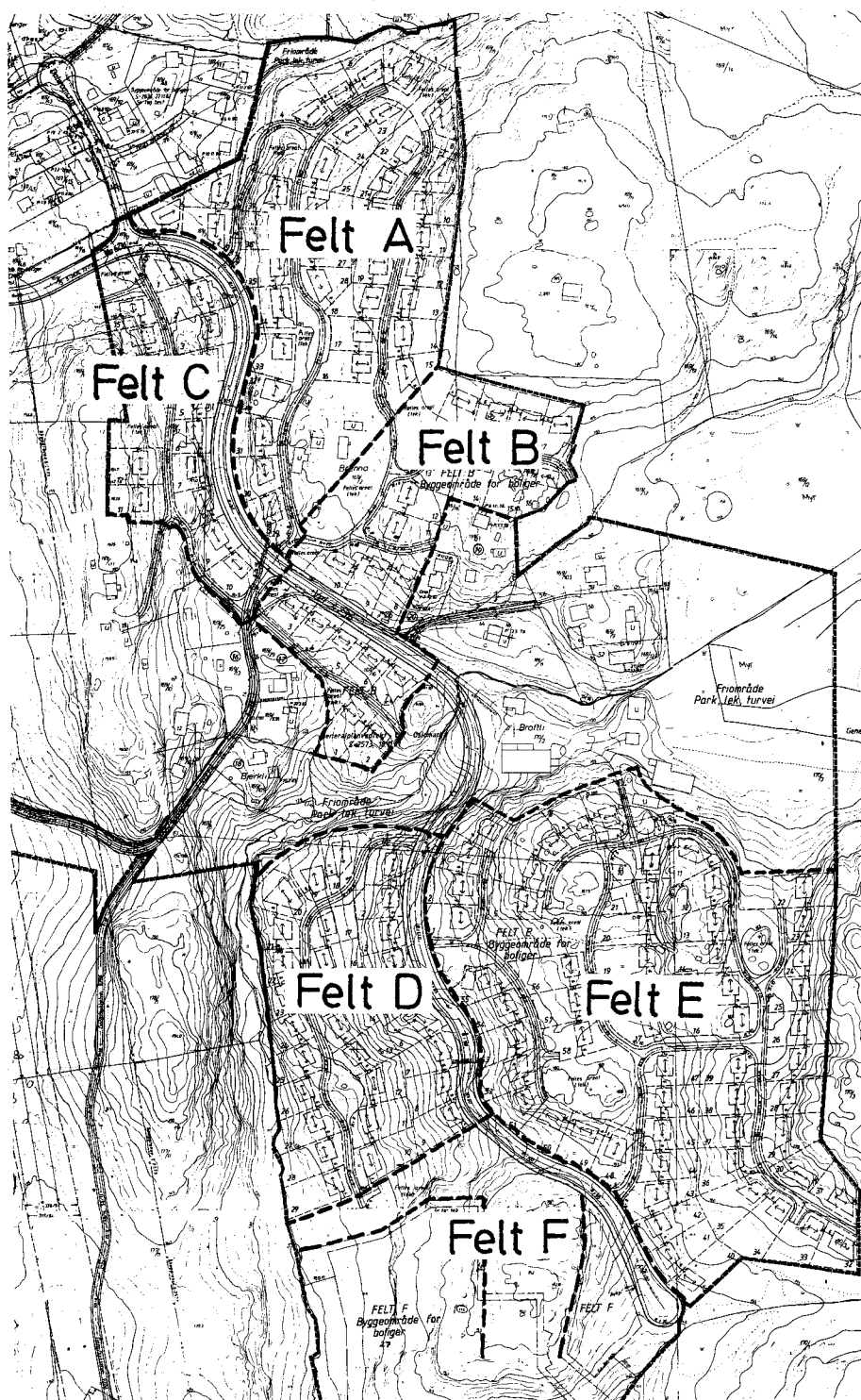
Beboerne skal selv stå for drift og vedlikehold av de tekniske anleggene og veiene. I kjøpekontrakten må tomtekjøperne forplikte seg til å delta i en velforening som skal organisere driften av hele Brenna. Det vil bli utarbeidet en egen driftsinstruks for ledningsanleggene. Velforeningen vil også få ansvaret for å disponere og vedlikeholde fellesarealene i området.

## Aktuelle utlysningfelt nå: A og B

De 57 tomtene som utlyses nå, ligger på nordre del av Brenna-området. Femti tomter ligger ovenfor (øst for) samleveien. De er knyttet til veien i to punkter i sør og nord. Gårdsanlegget på Brenna danner tyngdepunktet i



Tomtekjøpere på befarings på felt C



Delområder

søndre del av bebyggelsen. En del av plenen foran husene er avsatt til fellesareal. Herfra går en sti opp til en kolle nordøst for bebyggelsen. Denne delen av feltet er orientert mot sørvest og har blandingsskog, til dels med store, fine trær. Tomtene grenser til den eksisterende bebyggelsen i øst.

Nordre del er en vesthelling, hvor skogen ble hogd for mellom fem og ti år siden. Hogstfeltet har kraftig gjenvekst med løvkratt, rundt 2 – 3 meter høyt. Dette er et ypperlig grunnlag for fremtidig vegetasjon på tomtene. Ungskogen kan tynnes ut etter ønske og vil gi god skjerming mot vind og innkikk. Denne delen av feltet har best utsikt.

På vestsiden av samleveien ligger syv tomter på tidligere dyrket mark. Her er det derfor lite vegetasjon. Sør for disse syv tomtene går et bekke drag i en liten dal som skiller nordre og søndre del av Brenna. Disse syv tomtene blir byggeklare senere enn resten av feltet.



Stien opp til kollen på nordre del av feltet

## 2. Kjøpekontrakt

mellom

OSLO KOMMUNE

og

Navn:

fødselsnr:

Adresse:

som kjøper.

1. Oslo Kommune selger herved til kjøper, tomt nr. av gnr. 169 bnr. 17 av Brenna eneboligfelt med ideell 1/183-part av gnr. 169 bnr. i Oslo Kommune.

I henhold til måling utgjør tomtens nettoareal m<sup>2</sup>.

### 2. Beregning av kjøpesummen.

Kjøpesummen er beregnet på grunnlag av:

- Tomtearealet i henhold til målebrev, tillagt andel av fellesareal.
- Tomtens kvalitet vurdert skjønnsmessig.
- Opparbeidelseskostnader.
- Prosjekteringskostnader.

### 3. Betaling av kjøpesum.

Den beregnede kjøpesum kr betales kontant senest innen 30 dager etter undertegning av kjøpekontrakt.

Den endelige kjøpesum avregnes når opparbeidelseskostnader foreligger.

Ved overskjøting garanteres tomten fri for pengeheftelser.

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen alle utgifter i forbindelse med kjøpet, som oppmålingsgebyr, dokumentavgift, tinglysningsgebyr og provisjon til megler.

Ved forsinket betaling av enhver avkrevet innbetaling betales rente etter Lov av 17.12.1976 nr. 100. Kommunen har videre rett til å heve kontrakten hvis forsinkelsen varer mer enn 4 uker ved å tilbakebetale den eventuelle innbetalte del av kjøpesummen uten tillegg av renter.

### 4. Avgifter.

Kjøperen må selv etter regning betale de til enhver tid gjeldende tilknytningsavgifter, så som til vann, avløp, elkraft m.v.

### 5. Teknisk anlegg.

Tomten leveres av kommunen med ferdig utsprengt/utgravd byggegrube. Omkostningene for dette er inkludert i kjøpesummen.

Fellesanlegg, offentlig/privat anlegg for vei, vann og avløp, el., tele og TV-kabler, fjernvarme og privat veilys opparbeides etter vedtatte planer. Lavspenninganleggene i boligfeltet omfattes av el., tele og TV, og bygges som jordkabel.

Alle tekniske anlegg føres i fellesgrøft frem til hver byggegrube. Omkostningene for opparbeidelsen av de tekniske anlegg som er nevnt, i tillegg til adkomst og tilbakefylling rundt grunnmur og grovplanering av disse massene, er inkludert i tomtekostnaden. Kostnadene for finplanering av tomtene samt planering for garasje er ikke inkludert.

Opparbeidelse av plass for garasje/biloppstillingsplass/bod kan bli utført etter enhetspris ifølge anbudet. Dette forutsetter at garasje/bod er byggemeldt samtidig med huset.

Den enkelte kjøper skal i samråd med innstallatør/OL (Oslo Lysverker) føre kabelstikkledning frem til inntaksboks på innsiden av grunnmur. Tilsvarende med stikkledning for fjernvarme fra avslutningskum til varmeveksler. OL leverer kabel mot avgift, og kostnader for stikkledninger for fjernvarme inngår i den generelle refusjonsordningen for distribusjonsnett.

Selgeren har anlagt radio/TV-kabel frem til byggegruben. Det er opp til kjøperen selv å inngå private avtaler om signalleveranser. Oppsetting av egen, utvendig antenne er ikke tillatt.

De private gang- og kjøreveiene overleveres asfaltert. Overleveringen av anlegget vil skje ved entreprisens avslutning. Vedlikehold etter dette tidspunkt påhviler kjøperne. De offentlige veiene asfalteres av kommunen.

Dersom det under tomte- og byggearbeid oppstår skade på vei og ledningsanlegg og/eller annenmanns eiendom, blir skaden å erstatte av skadevolderen. Såfremt skadevolderen er ukjent, blir utbedring av skaden å belaste tomtefeltet.

Kjøperen er oppmerksom på at han ikke har adgang til å bruke veier og grøfter som opplagsplass for materialer eller masser. Det er ikke tillatt å benytte beltegående maskiner på opparbeidet regulert vei. Ved bearbeidelsen av tomt må ikke skråning for fylling eller skjæring anlegges inn på regulert veigrunn.

Ved opparbeidelsen av tomten må det ikke etableres fyllinger eller skråninger som reduserer godkjent veiprofil. Jordskråninger ut mot veiret må ikke legges brattere enn 1 : 3. Det må ikke fjernes masse i etablerte veifyllinger. Terrenget i regulert frisisiktområde må ikke oppfylles eller beplantes slik at oversikten i veikryss blir hindret.

Bygningsrådet må i et hvert tilfelle godkjenne oppføring av gjerde, støttemur m.v.

## 6. Offentlige og private ledninger.

Den enkelte eier av tomt som er utskilt av samme byggefelt er forpliktet til å la eiere av nærliggende tomter legge, og ha liggende stikkledninger for vann og avløp og fjernvarme over sin tomt og fellesareal, frem til hovedledninger etter godkjent plan for stikkledninger, og forøvrig etter bygningsmyndighetenes anvisning. Oppstår skade på annenmanns eiendom, blir skaden å erstatte av skadevolder.

I de tilfeller hvor det går offentlige ledninger over tomten og fellesareal, plikter kjøperen på forlangende å avgi erklæring til kommunen som gir kommunen vederlagsfri rett til å ha ledningene liggende, samt rett til adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold. Kjøperen er forpliktet til ikke å bygge på eller beplante ledningstraseen nærmere enn bygningsmyndighetene bestemmer.

Kjøperen er forpliktet til i fremtiden å la kommunen legge og ha liggende offentlige ledninger over tomten og fellesareal, samt å gi kommunen rett til vedlikehold av samme. Likeledes er han forpliktet til å la tele- og elektrisitetsverket få rett til legging av kabler og/eller ledninger, samt vedlikehold av disse.

Tilsvarende vedlikeholdsrett gjelder også for fellesanlegg for TV innenfor dette boligfelt.

## 7. Betingelse ved salg av boligtomt.

Følgende betingelser tinglyses som heftelse i kjøpekontrakt/skjøte:

1. Kjøper forplikter seg til å skjøte tilbake eiendommen mot tilbakebetaling av kjøpesummen dersom ikke byggearbeidet er satt i gang senest 1 år fra kjøpekontraktens dato. Kjøper plikter å sørge for nødvendig beskyttelse av de tekniske anlegg over tomten mot frostskafer etter at han/hun har overtatt tomten. Eiendommen skal være ferdig bebygget innen tre år fra kjøpekontraktens dato, og kan hvis den ikke er bebygget innen nevnte frist, kreves tilbakeført til Oslo kommune mot tilbakebetaling av kjøpesummen eksklusiv overdragelsesomkostninger som har ført til verdiforøkning uten rentetillegg.
2. Kommunen skal ha rett til å anlegge og ha liggende i eller over eiendommen ledninger for vann, avløp, kummer og elektrisk strøm m.v. samt rett til adkomst for anlegg og tilsyn/vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp eller ha stående nettstasjon (transformator). Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes i tidligere stand for kommunens regning, eller betales erstatning etter overenskomst eller ved rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.
3. Innom det regulerte boligfeltet tillates ingen tilleggsoppfyllinger eller byggverk over hovedledningene uten av spesiell tillatelse er innhentet fra vann- og avløpsverket og Oslo Lysverker.



4. Vegetasjon pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning det er nødvendig for ferdsel eller veivedlikehold. Kommune har rett til uten erstatning å plante trær og sette ledning/lyktestolper like på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass, o.l.
5. Kjøperen og senere eiere er forpliktet til å være medlem av velforening/fellesorgan for boligfeltet.
6. Oslo kommune er fritatt for gjerdeplikt.
8. Drift og vedlikehold av tekniske anlegg og veier.

Alle beboere står solidarisk ansvarlig når det gjelder nødvendig vedlikehold og snørydding på privat vei.

I tilfelle kommunen finner det påkrevet, må kjøperen sørge for, eller delta i omkostningene for vedlikehold og snørydding på vei som skal bli offentlig i den tiden mellom det tidspunkt da tomten stilles til kjøperens disposisjon og kommunen overtar veiene.

Unnlatelse av å dekke regning herfor anses som vesentlig mislighold, og berettiger selgeren til å kreve tilbakeskjøting av tomten etter samme regler som i avsnitt om gjenkjøpsrett.

Beboerne står solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av anlagte sekundærledninger for fjernvarme som dekker flere eiendommer. Disse arbeider organiseres gjennom velforeningen.

For anlagte sekundærledninger (vann og avløp) som dekker flere eiendommer, er eierne av de eiendommer som knytter seg til ledningene solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold.

Vedlikehold av stikkledninger frem til felles sekundærledning (VA og fjernvarme) påligger den/de tomter som betjener seg av ledningene.

Beboerne kan inngå service-avtaler når det gjelder drift og vedlikehold av TV-fremføringen etter anbud.

Senere påløpne drifts- og vedlikeholdsutgifter på el. og telenett belastes det enkelte strøm- eller telefonabonnement for eiendommen.

9. Disponering av tomten.

Kjøperens rett til å disponere over tomten trer i kraft når tomten er byggeklar og skriftlig melding om dette er gitt. Det er en forutsetning at oppgjør for tomten er foretatt og at tinglyst skjøte foreligger.

10. Begrenset disposisjonsrett.

Tomten kan kun benyttes til boligbygg.

11. Bygging.

Før bygging igangsettes, plikter kjøperen å ha besikket tomten og gjort seg kjent med de faktiske og rettslige forhold som angår denne. Kommunen har ikke noe ansvar for åpenbare eller skjulte feil eller ulemper.

Selgeren overtar dog intet ansvar for at kjøperen forholder seg som beskrevet ovenfor. Videre overtar selgeren intet ansvar for eventuelle skader på tomtens trær og gressbunn som måtte skje under opparbeidelsen av veier og ledningsgrøfter.

Selgeren gjør oppmerksom på at det under opparbeidelsen av tomtefeltet kan bli foretatt større eller mindre terrengjusteringer.

For tomtene utenom felt C og F setter kommunen en tidsfrist for innsendelse av byggemelding for den enkelte tomt. Dersom denne fristen ikke overholdes, vil tomten bli gravd ut etter vedtatte planer for hus med dimensjon 12,0 x 8,0 m.

12. Utforming av hus.

A. Gjelder ikke felt C og F.

Der det på informasjonsarket for den enkelte tomt er angitt tett vegg, er det ikke tillatt å ha dør eller vindu. Dersom det er angitt møneretning på tomtkartet, skal denne følges.

B. Gjelder for felt C.

Her er kjøper forpliktet til å følge det planleggingsopplegg som følger av avtale mellom Oslo Kommune og arkitektfirmaet Arkihus A/S. Kjøper er ifølge denne avtale sikret arkitektbistand for sitt hus etter bestemte retningslinjer som kjøper er orientert om.

Samlet honorar eksklusive diverse refusjoner og m.v.a. vil ifølge avtalen beløpe seg til ca. kr 25.000,- pr. hus (noe avhengig av indeksregulering.) Kjøper plikter etter regning å betale for denne arkitektbistand til Oslo Kommune.

13. Fellesorgan. Fellesareal.

Samtlige eiere er pliktige til å være med på å stifte boligfeltets velforening/fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes interesser, og senere være medlemmer av velforeningen/fellesorganet.

Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som velforeningen/fellesorganet fastsetter etter gyldig vedtak og utføre tiltak/arbeid til formålet.

For utnyttelsen av fellesarealet gjelder de kommunale reguleringsbestemmelsene, samt de bestemmelser som følger av gyldig vedtak i velforeningen/fellesorganet.

Omkostninger.

Meglerprovisjon.....	kr
Gebyr for oppmåling av boligtomt.....	kr
Gebyr for oppmåling av fellesareal (1/183-del) ..	kr
2% dokumentavgift for boligtomt.....	kr
2% dokumentavgift for fellesareal (1/183-del) ..	kr
Tinglysningsgebyr for skjøte.....	kr
	<u>270,-</u>
Tilsammen.....	kr

Kjøpesum og omkostninger skal innbetales til klientkonto nr. 6004.72. v/Eiendomsavdelingen.

Det tas forbehold om endringer i avgiftsberegningen. I tillegg påløper tinglysningsgebyr for eventuelle pantobligasjoner.

Nærværende kjøpekontrakt er undertegnet i fire - 4 - eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt, mens de øvrige blir beroende i Christiania Bank og Kreditkasse, Eiendomsavdelingen, Oslo.

Oslo, den

\_\_\_\_\_  
Som kjøper

\_\_\_\_\_  
Som selger



# 3. Reguleringsbestemmelser

til reguleringsplan for gnr. 169 bnr. 2, 17 m.fl., Brenna

## Alternativ B

Vedtatt av Oslo bystyre, 31. oktober 1985

### §1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

### §2

Området reguleres til

- byggeområde for boliger
- fellesareal (felles avkjørsel, lek m.m.)
- trafikkområde (vei, gang-/sykkelvei, fortau, annet veiareal)
- friområde (turvei, park, lek)

### §3 Bygeområde for boliger

a. Felt A, B, C, D, E

Området skal bebygges med frittliggende bolighus inntil to etasjer, inklusive underetasje. Underetasje kan benyttes der terrengforholdene etter bygningssjefens skjønn ligger til rette for det. Boligareal på loft kan tillates i tillegg til to etasjer.

For utnyttelse av den enkelte tomten gjelder at bebyggelsens bruttoareal inklusive frittliggende garasje og bod ikke må overstige 200 m<sup>2</sup>. Det skal benyttes hellende tak. Møneretningen kan dreies 90° i forhold til retning angitt på reguleringskartet.

For hver enkelt tomt skal det avsettes plass for en garasje samt plass for oppstilling av en bil. For egen leilighet i underetasje skal det avsettes en biloppstillingsplass. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, takvinkel og farge.

For garasjens avstand til tomtegrense mot atkomstvei gjelder følgende:

- Garasje parallelt med veien:  
1 m avstand
- Garasje vinkelrett på veien:  
5 m

Ingen boligtomter kan ha atkomst fra vei 4236.

b. Felt F

Feltet kan bebygges med eneboliger/eneboliger i kjede i inntil to etasjer, inklusive underetasje. Underetasje kan benyttes der terrengforholdene ligger til rette for det. Boligareal på loft kan tillates i tillegg til to etasjer. Utnyttelsesgraden skal være  $U = 0,30$ . Innenfor feltet skal det innpasses lekeplasser for barn. Det skal avsettes plass for en garasje og en biloppstillingsplass pr. bolig i fellesanlegg. Før søknad om byggetillatelse kan behandles, skal byplansjefen ha godkjent en samlet bebyggelsesplan i målestokk 1:1000. Det skal redegjøres for tomtedeling, bebyggelsens høyder og for hvorledes verdifull vegetasjon skal bevares. Det skal redegjøres for hvorledes lekearealer og atkomstvei i 3 m bredde med lengdeprofil kan utformes med tanke på fartsreduksjon og trafiksikkerhet.

c. Eksisterende boligtomter

Tomtene skal bebygges med frittliggende bolighus inntil to etasjer inklusive underetasje. Underetasje skal benyttes der terrengforholdene ligger til rette for det. Boligareal på loft kan tillates i tillegg til to etasjer. Til hver enkelt bolig skal det avsettes plass for en garasje samt oppstilling av en bil. Maks. utnyttelsesgrad skal være  $U = 0,25$ .

### §4 Felles arealer/felles avkjørsler

Alle felles avkjørsler og felles arealer for lek og opphold er felles for feltene A, B, C, D, E og F. Eiendommene gnr. 169 bnr. 2, 9, 11, 15, 19, 21, 103, 104, 105, 106 og 107 skal ha atkomst fra vei 4236 via felles avkjørsler frem til eiendommene.

Felles arealer skal opparbeides samtidig med oppføring av bebyggelsen og skal helst være ferdig før siste innflytting finner sted og senest når ferdigstet gis.

### §5 Friområde

I friområdet øst for vei 4236 kan innpasses leke- og ballplass. I samme del av friområdet tillates eksisterende bygninger fortsatt å bli stående.

### §6 Støy

Støy fra veitrafikk må tilfredsstille de laveste støygrensene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, pkt. Ib og II. Nødvendige beregninger av veitrafikkstøy og plan for støybeskyttelsestiltak må foreligge samtidig med søknad om byggetillatelse. Alle støybeskyttelsestiltak må være fullført før brukstillatelse gis.

### §7 Felles bestemmelser

For to eller flere tomter i sammenheng kan byplansjefen godkjenne endringer basert på en bebyggelsesplan i målestokk 1:1000. Endringene kan omfatte eventuell ny tomtedeling med en annen gruppering av hus, angivelse av rekkehus, kjedehus, felles parkeringsanlegg (el.lign.) I forbindelse med søknad om byggetillatelse for første hus i hvert felt (eller i en naturlig husgruppe) skal det fremlegges samlet plan for alle fellesarealer innenfor feltet. I planen skal redegjøres for opparbeidelse av atkomstveier, møteplasser og parkeringsplasser for gjester og for lekeplasser, samt for fartsdempende tiltak og for beplantning.



## 4. Tomteark

### Forklaring

Informasjonsarkene for tomtene inneholder både ufravikelige forutsetninger, faktiske opplysninger og veiledning til husbyggerne.

Krav om byggegrense, tette vegger og møneretning må overholdes. Huset plasseres innenfor den stiplede linjen på hvert ark.

Plassering av garasje og inngang er veiledende.

Vegetasjon kan bevares i større grad enn vist. Vi regner med at trær kan bli stående inntil 4 m fra husveggen.

Arealet som er angitt, er netto tomteareal. I tillegg kommer andel i fellesareal, ca. 350 m<sup>2</sup> pr. tomt.

Prisen er anslått på basis av en kalkyle, hvor tomteopparbeidelsen er satt til kr 150.000 pr. tomt. De vil bli justert etter at tomtekostnadene er klare og arealene er endelig oppmålt.

Tomtene A1, A2, A3 og B1, B2, B3, B4, B5, B6 og B7 vil bli brukt til lagring av masse, og blir byggeklare først i april 1987.

Syv av de utlyste tomtene skal forbeholdes funksjonshemmede.

Det gjelder A19, A20, A28, B11, B12, B14 og B15.

# Felt: A Tomt: 1

STØRRELSE: 612 m<sup>2</sup>

BELIGGENHET: Inntil eksisterende nabobebyggelse i nord, samlevei i sør. Atkomst fra eksisterende atkomstvei.

TOPOGRAFI: Svakt fall mot nord.

VEGETASJON: Stort bjerketre i vestlig del av tomta. Forøvrig gress på tidligere dyrket mark.

UTSIKT: Noe utsikt mot nord.

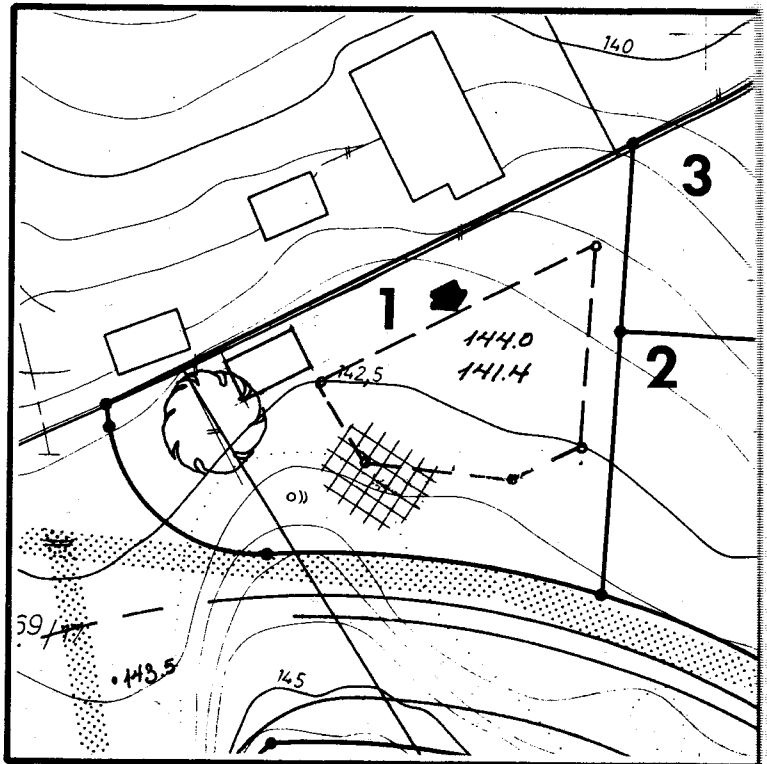
SOLFORHOLD: Bra.

ATKOMST: I underetasje.

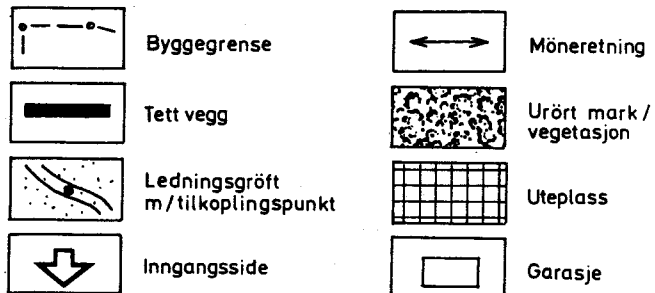
BYGGMELDING: Innen 1/1-87

BYGGEKLART: April 1987

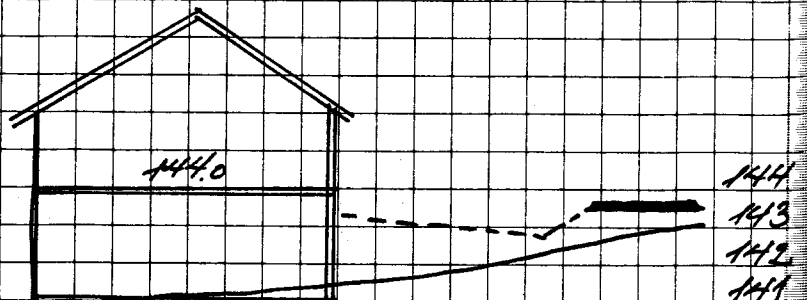
PRIS: Kr 378.000,-



Målestokk: 1:500



Snitt A-A



Målestokk: 1:20

# Felt: A Tomte

STØRRELSE: 723 m<sup>2</sup>

BELIGGENHET: Til atkomstvei for ca. 13 boliger. Samlevei i sør, atkomstvei i øst. Boligtomt i nord og vest.

TOPOGRAFI: Svak helling mot nord. Tomta vil bli fylt opp 1 - 1,5 m.

VEGETASJON: Ingen.

UTSIKT: Utsikt fra overetasjen.

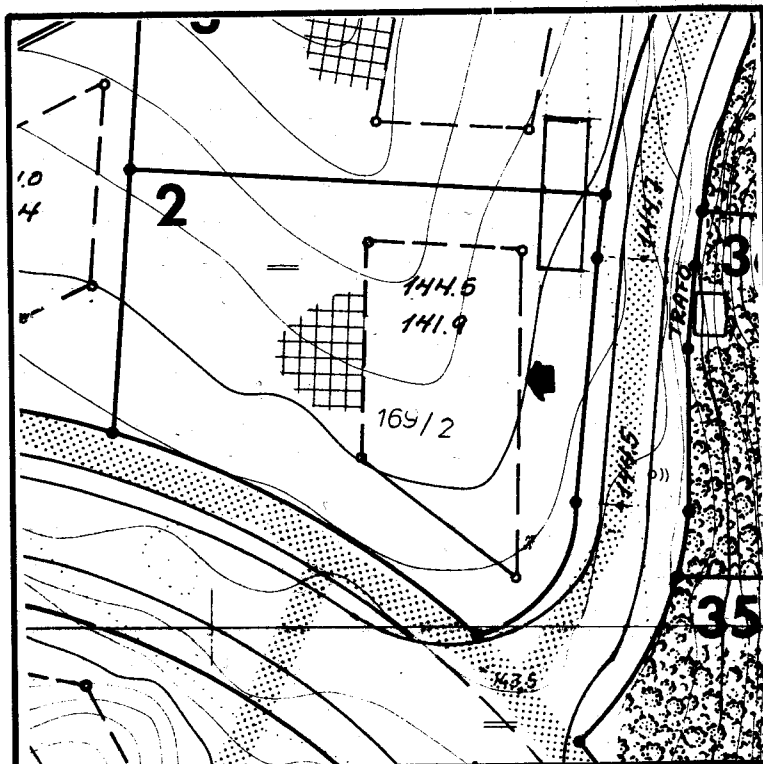
SOLFORHOLD: Gode.

ATKOMST: Trinnfri til overetasjen.

BYGGEMELDING: Innen 1/1-87

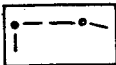
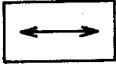
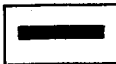





BYGGEKLART: April 1987

PRIS: Kr 399.000,-

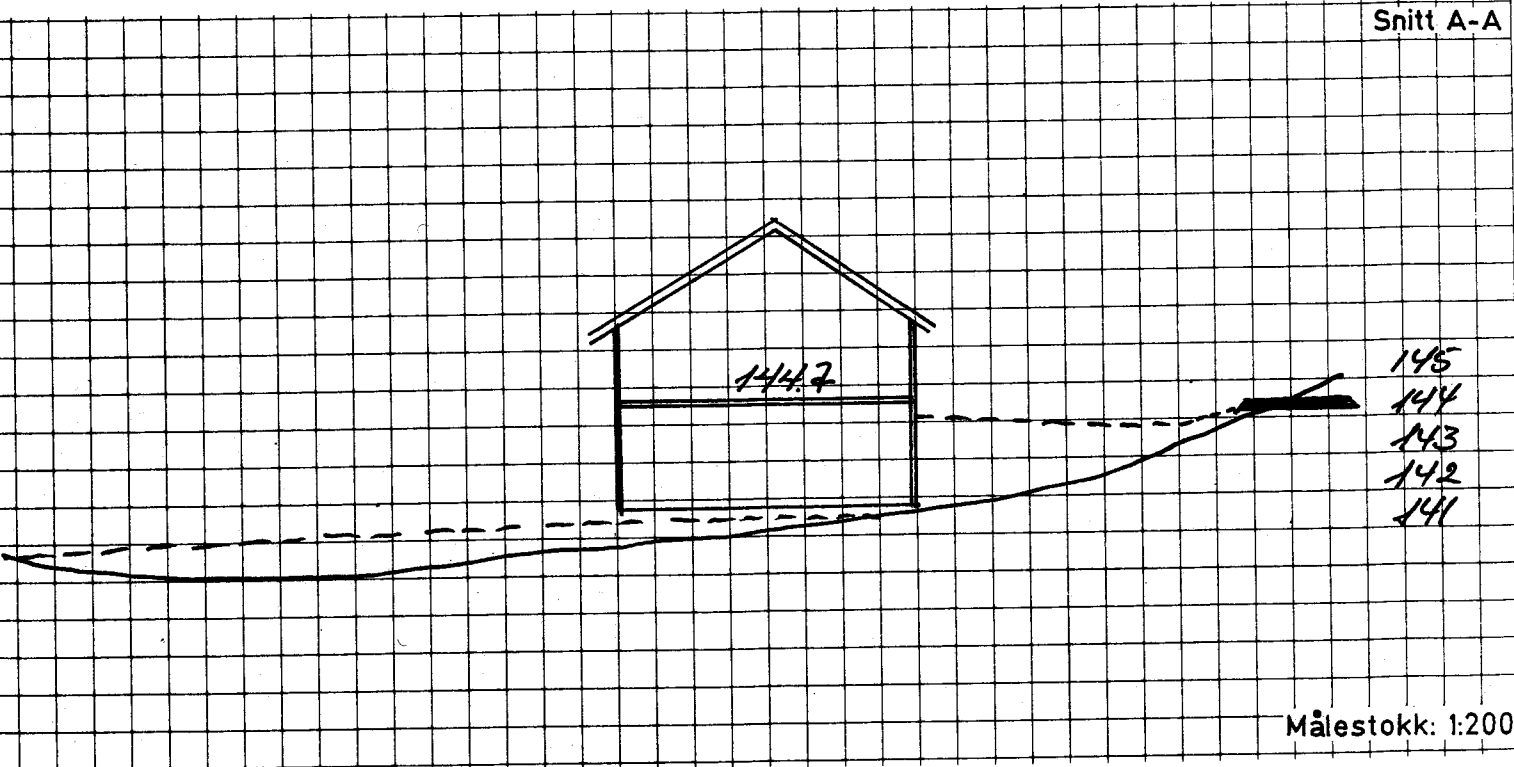


Målestokk: 1:500



	Byggegrense		Möneretning
	Tett vegg		Urørt mark / vegetasjon
	Ledningsgrøft m/tilkoplingspunkt		Uteplass
	Inngangsside		Garasje

Snitt A-A



Målestokk: 1:200

# Felt: A Tomt: 3

STØRRELSE: 769 m<sup>2</sup>

BELIGGENHET: Eksisterende bebyggelse i nord, nabotomt i vest, atkomstvei i øst.

TOPOGRAFI: En forholdsvis flat del i vest og en skråning opp mot veien i øst. Det flate partiet vil heves ca. 1 m.

VEGETASJON: En bjerkeklynge og furu og hassel i skråningen. Tvilsomt om noe av vegetasjonen kan bevares.

UTSIKT: Mot vest fra overetasjen.

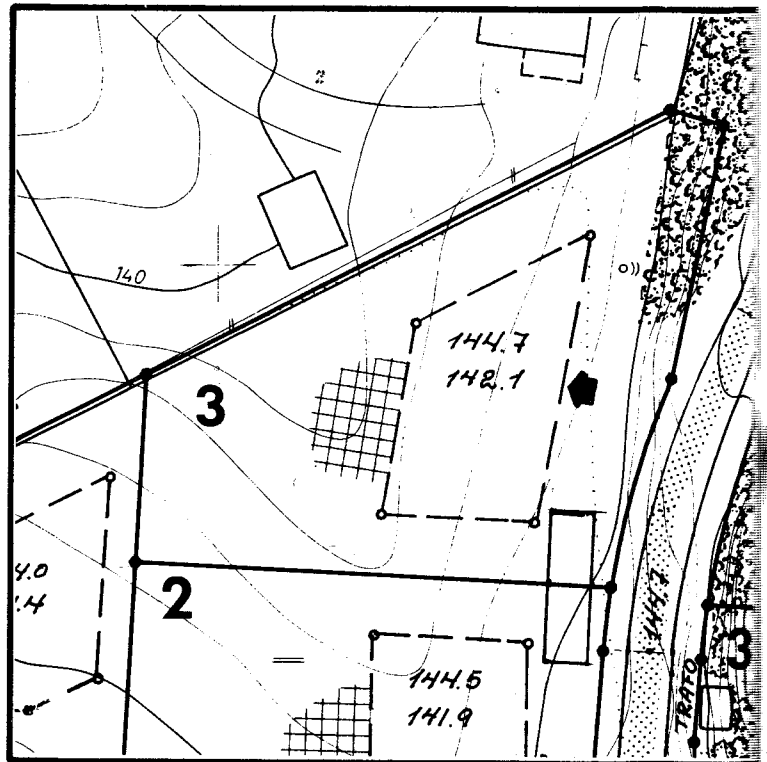
SOLFORHOLD: Gode.

ATKOMST: Trinnfri til overetasjen.

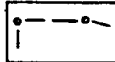
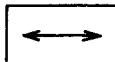






BYGGEMELDING: Innen 1/1-87

BYGGEKLART: April 1987

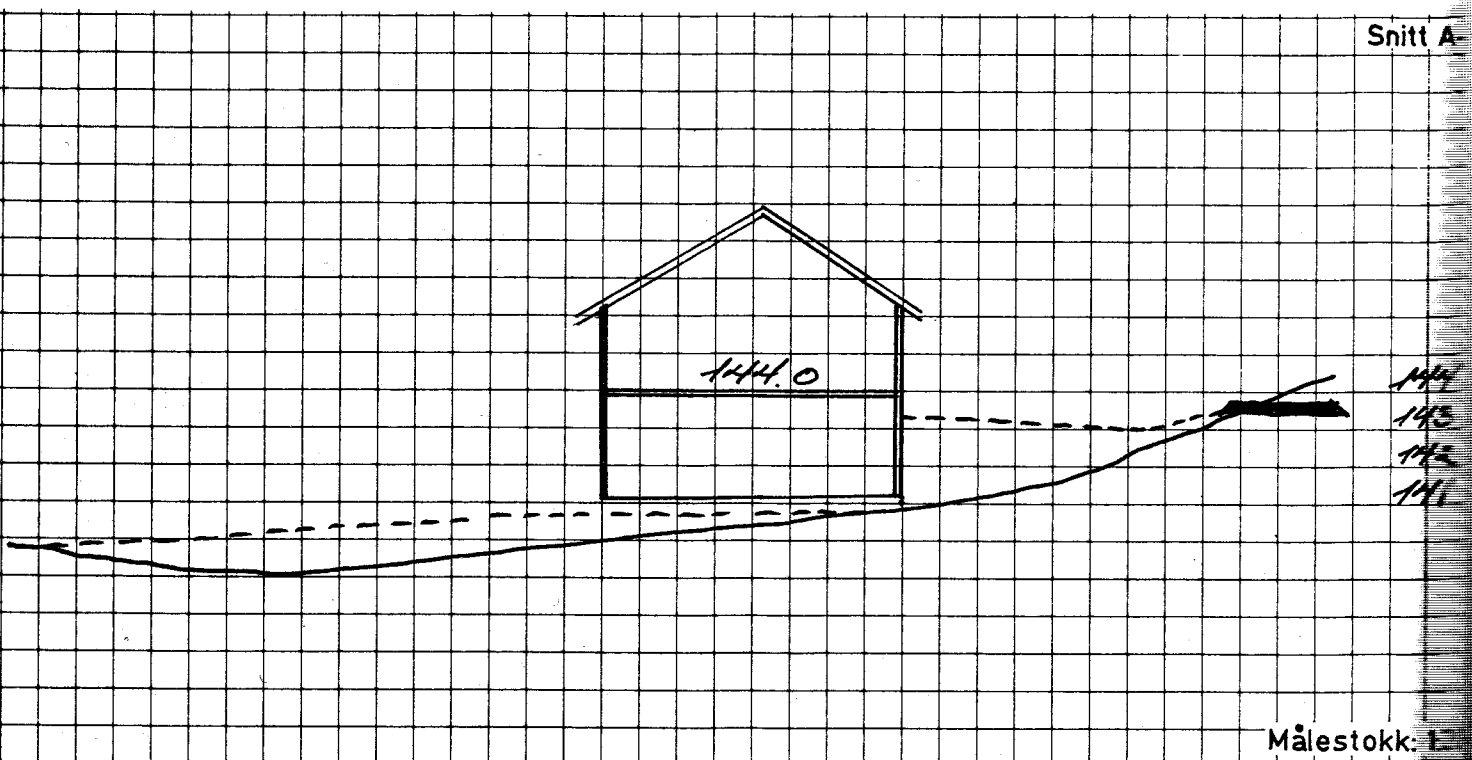
PRIS: Kr 419.000,-



Målestokk: 1:500

	Byggegrense		Møneretning
	Tett vegg		Urørt mark / vegetasjon
	Ledningsgrøft m/tilkoplingspunkt		Uteplass
	Inngangsside		Garasje

Snitt A



Målestokk: 1:500

# Felt: A Tomt: 4

STØRRELSE: 724 m<sup>2</sup>

BELIGGENHET: Til kort blindvei. Atkomstvei i sør og øst, off.areal i nordvest, nabotomt i nordøst.

TOPOGRAFI: Et platå med svak helling mot nordvest og vest. Utenfor tomtegrensen faller terrenget bratt mot vest og nordvest.

VEGETASJON: Fin. Grantrærne bør fjernes. En del av vegetasjonen ligger på friområdet og kan ikke fjernes uten etter avtale med kommunen.

UTSIKT: Tomta har utsiktsmuligheter, men randen av vegetasjon stenger en del.

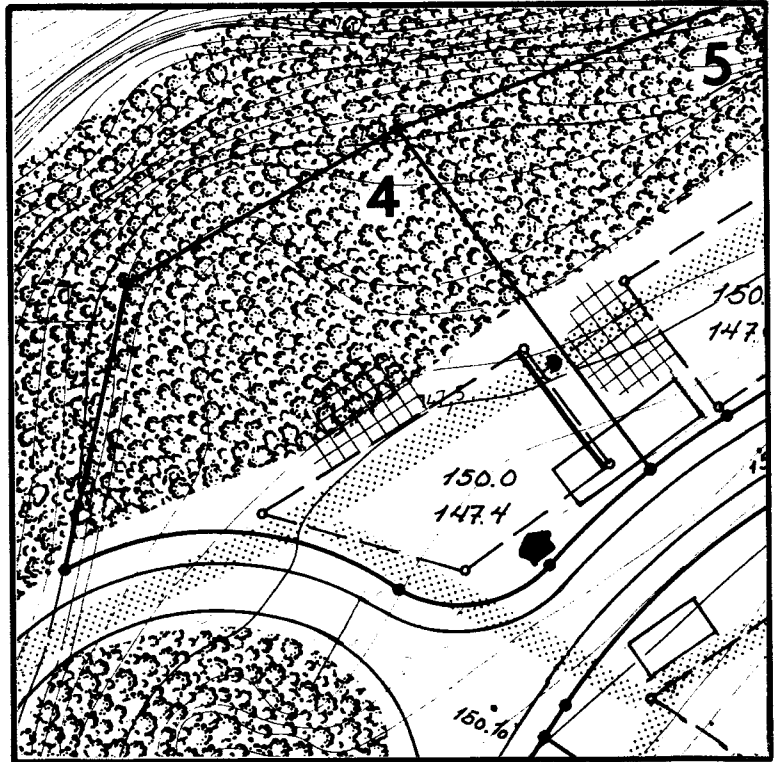
SOLFORHOLD: Gode. Vegetasjonen skygger en del for ettermiddagssola.

ATKOMST: Trinnfri til overetasjen.

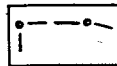
BYGGEKLOPP: Innen 1/7-86

BYGGEKLART: September 1986

PRIS: Kr 444.000,-



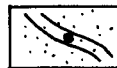
Målestokk: 1:500



Byggegrense



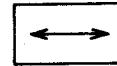
Tett vegg



Ledningsgrøft m/tilkoplingspunkt



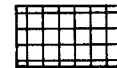
Inngangsside



Møneretning



Urørt mark/vegetasjon

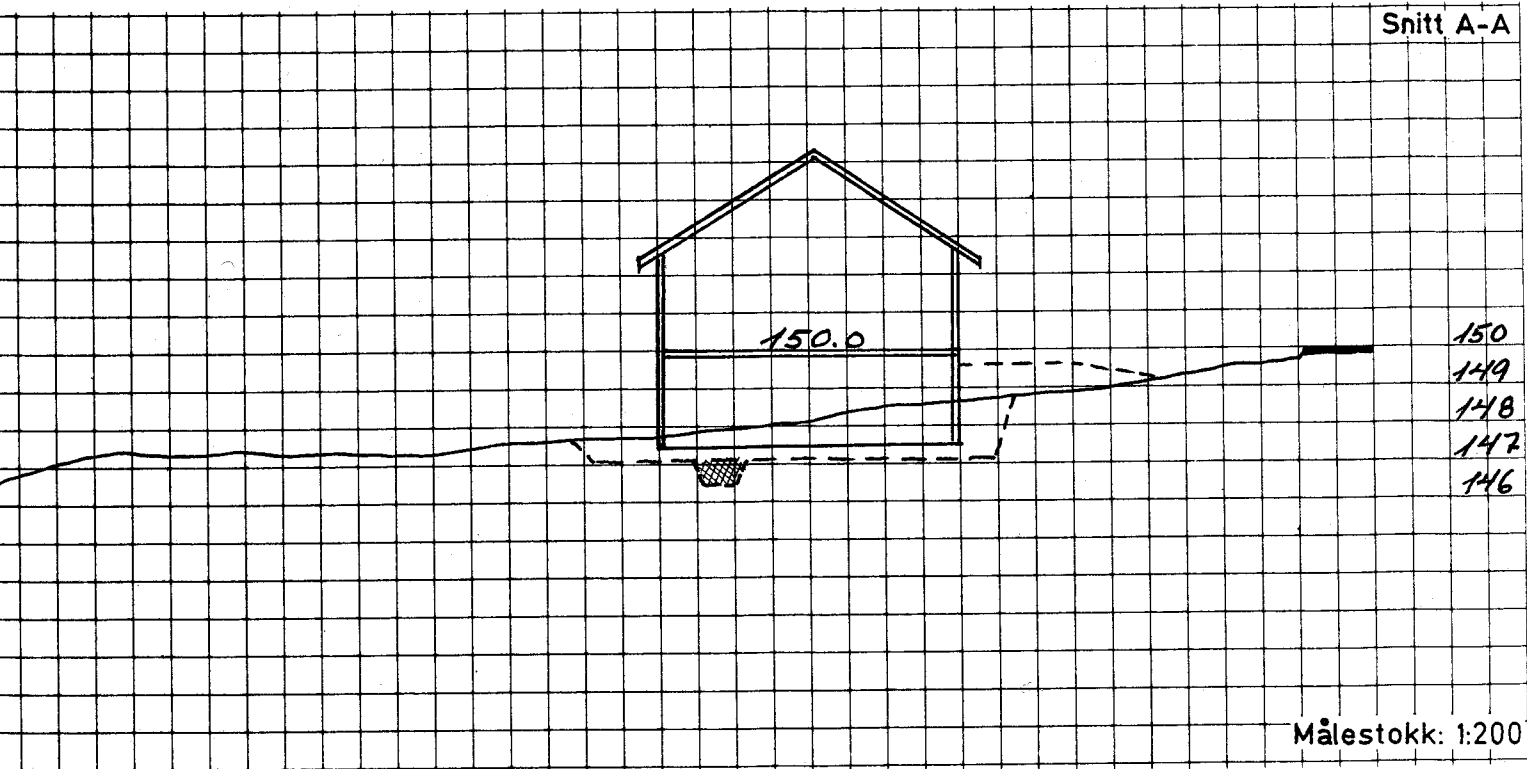


Uteplass



Garasje

Snitt A-A



Målestokk: 1:200



# Felt: A Tomt: 5

AREAL: 542 m<sup>2</sup>

**BELIGGENHET:** Til kort blindvei. Atkomstvei i sørøst, nabotomter i sørvest og nordøst, offentlig friområde med turvei i nord.

**TOPOGRAFI:** Helling mot nordvest, tildels bratt.

**VEGETASJON:** Tett bevokst med krattskog ca. 2 m høyde. Sone med høyere bartrær ut mot friområdet. Den høyere skogen bør bevares.

**UTSIKT:** Mot nabo område i nordvest.

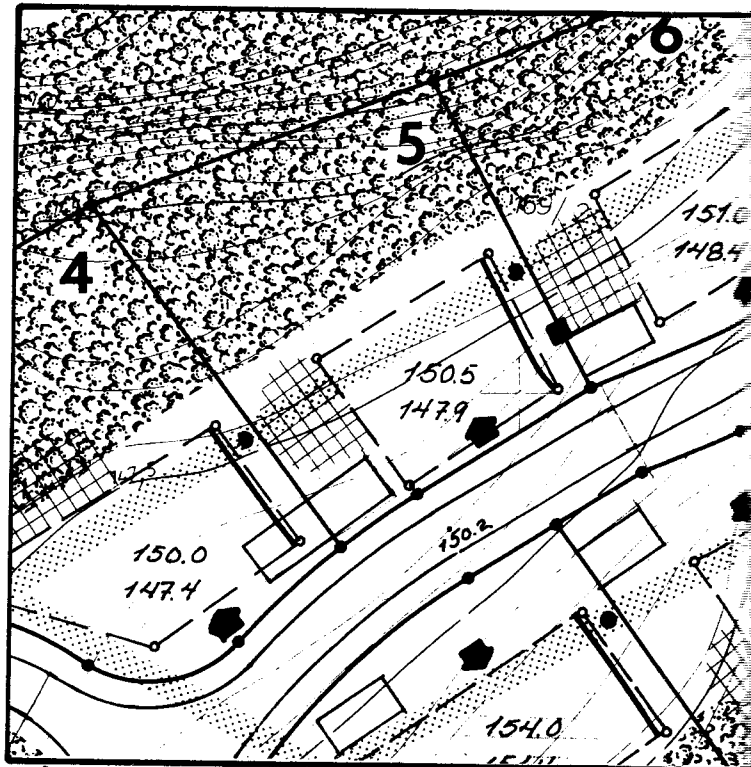
**SOLFORHOLD:** Nordvestvendt, noe skygge om dagen.

**ATKOMST:** Trinnfri til overetasjen.

**BYGGEMELDING:** Innen 1/7-86

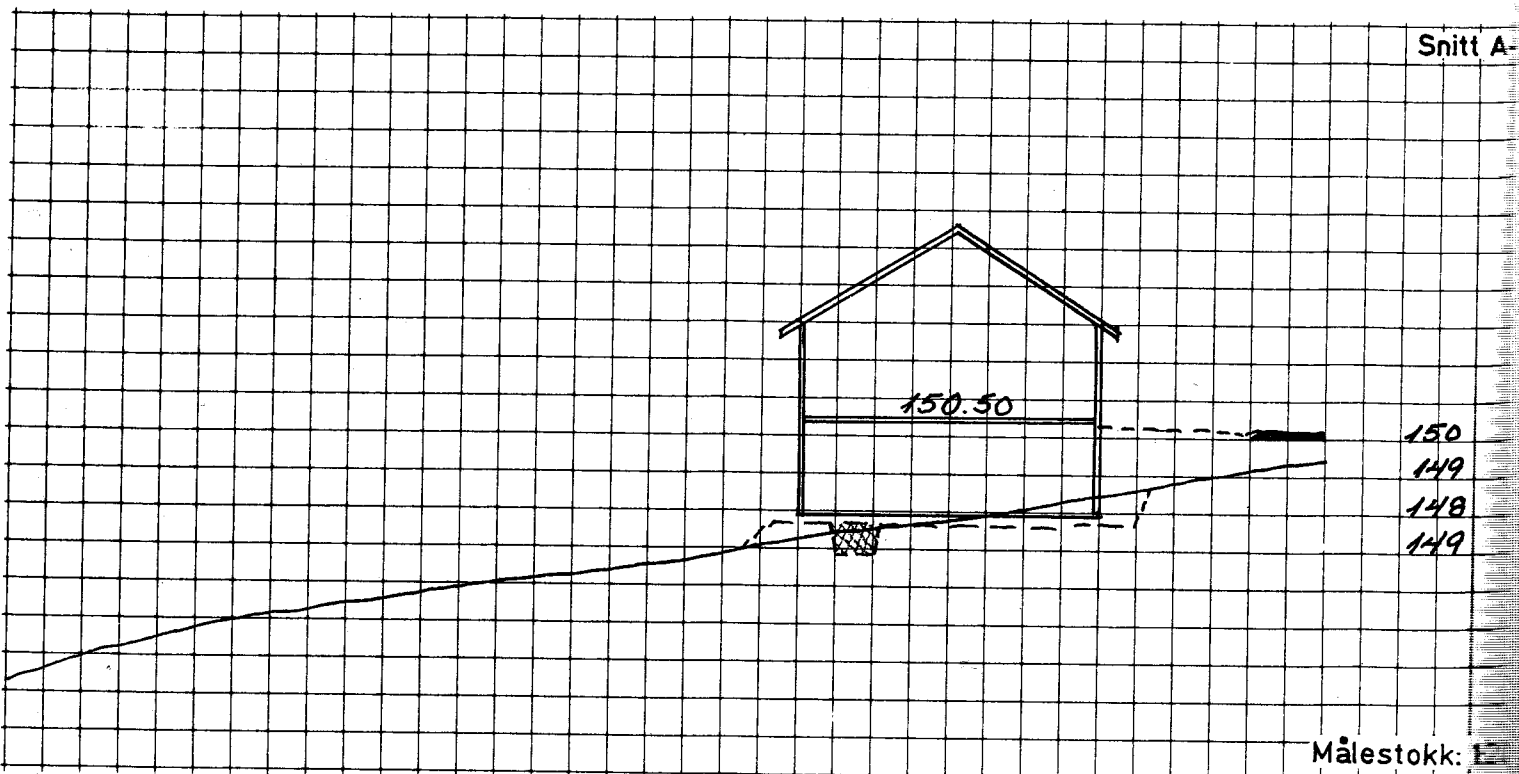
**BYGGEKLART:** September 1986

**PRIS:** Kr 416.000,-



Målestokk: 1:500

	Byggegrense		Møneretning
	Tett vegg		Urørt mark / vegetasjon
	Ledningsgrøft m/tilkoplingspunkt		Uteplass
	Inngangsside		Garasje



# Felt: A Tomt: 6

STØRRELSE: 511 m<sup>2</sup>

BELIGGENHET: Innerst i kort blindvei. Atkomstvei i sørøst, nabotomter i sørvest og øst, offentlig friområde med turvei i nord.

TOPOGRAFI: Bratt helling mot friarealet.

VEGETASJON: Tett krattskog ca. 2 m høyde. Tåler inngrep. Ypperlig som skjerming. Mot friarealet en randzone med høyere bartrær. Disse kan bevares.

UTSIKT: Mot nordvest og turveidraget.

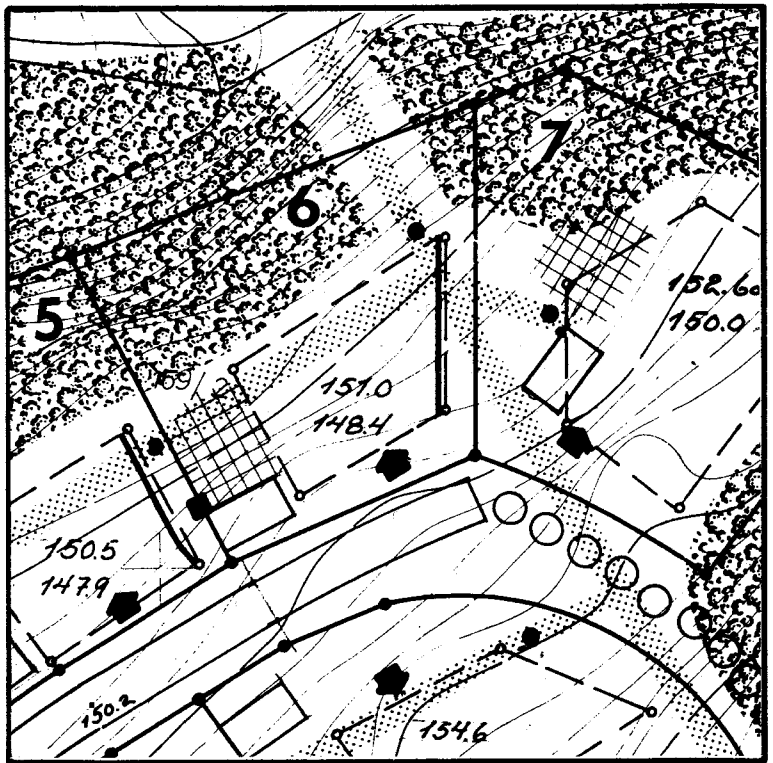
SOLFORHOLD: Nordvestvendt, noe skygge om formiddagen.

ATKOMST: Trinnfri til overetasjen.

BYGGEMELDING: Innen 1/7-86

BYGGEKLART: September 1986

PRIS: Kr 413.000,-

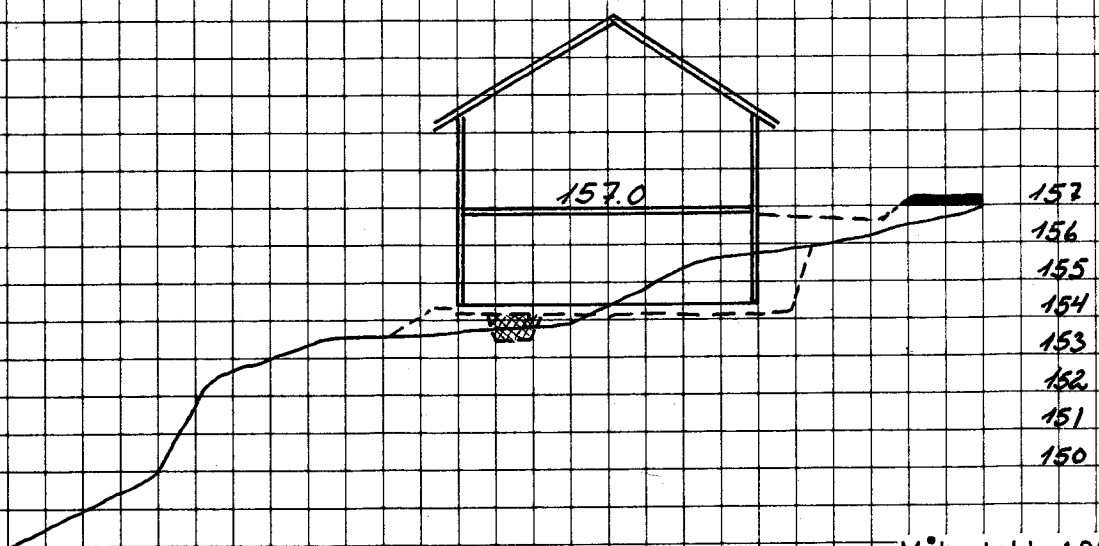


Målestokk: 1:500



	Byggegrense		Møneretning
	Tett vegg		Urørt mark / vegetasjon
	Ledningsgrøft m/tilkoplingspunkt		Uteplass
	Inngangsside		Garasje

Snitt A-A



Målestokk: 1:200

# Felt: A Tomt: 7

STØRRELSE: 640 m<sup>2</sup>

BELIGGENHET: Innerst i kort blindvei. Nabotomt i vest, offentlig friområde i nord, fellesareal i øst, gangsti i sør.

TOPOGRAFI: Bratt helling mot nordvest.

VEGETASJON: Enkelte halv voksne trær. Stort bjerketre. Vegetasjon på fellesareal i øst gir god skjerming.

UTSIKT: Mot turveidrag i nord og nordvest. Fint blikk langs atkomstvei mot sørvest.

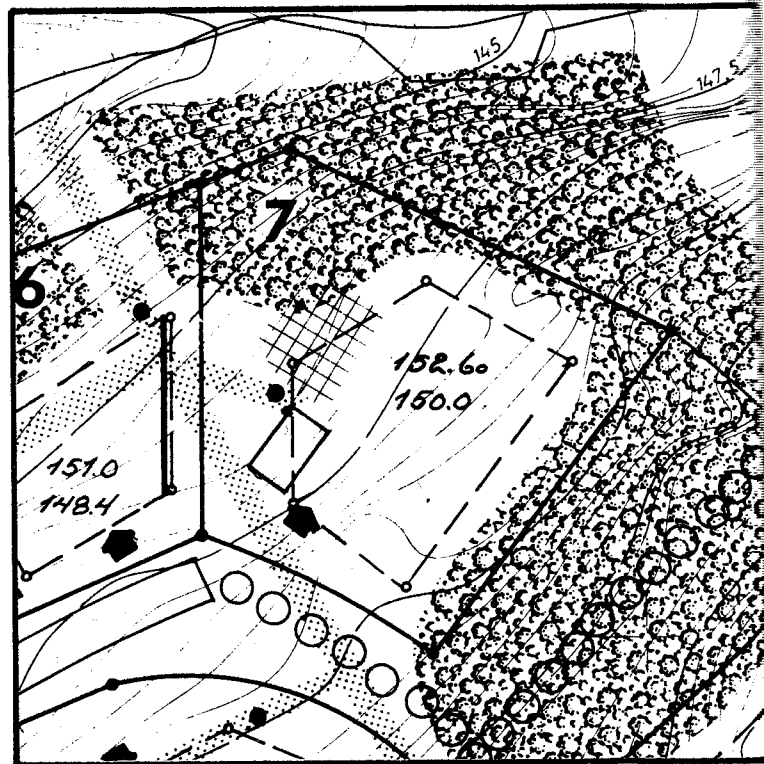
SOLFORHOLD: Lite morgensol, bra om dagen og ettermiddagen.

ATKOMST: Overetasjen kan få trinnfri atkomst ved spesiell utforming av inngangssonen.

BYGGEMELDING: Innen 1/7-86

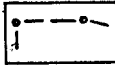


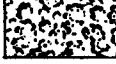




BYGGEKLART: September 1986

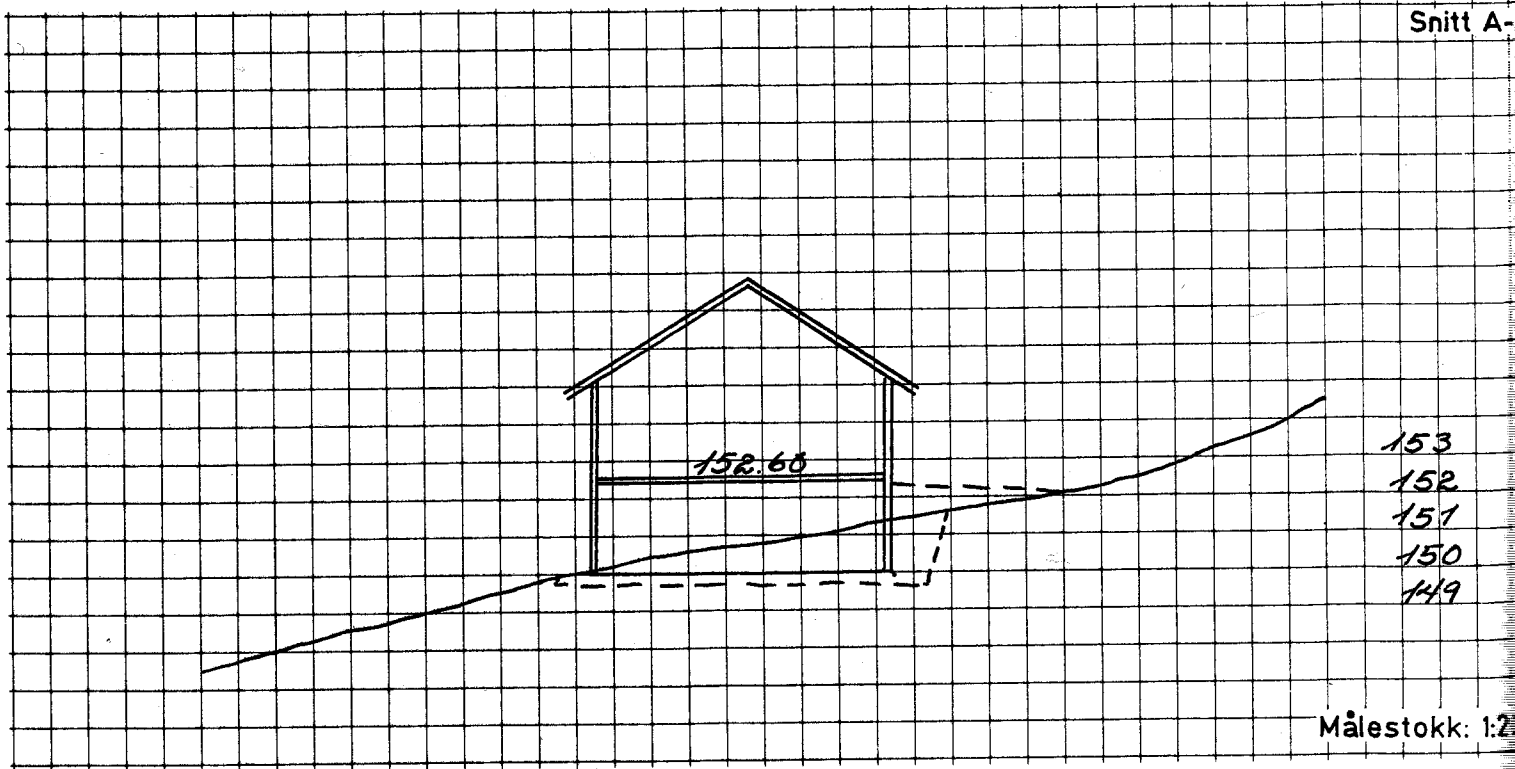
PRIS: Kr 426.000,-



Målestokk: 1:500



	Byggegrense		Møneretning
	Tett vegg		Urørt mark/vegetasjon
	Ledningsgrøft m/tilkoplingspunkt		Uteplass
	Inngangsside		Garasje



# Felt: A Tomt: 8

STØRRELSE: 709 m<sup>2</sup>

**BELIGGENHET:** Innerst i øvre atkomstvei. Nabotomt i sør, gangsti i vest, lite fellesareal i nordvest, markagrense i øst. Huset ligger litt for seg selv i feltet, høyt og fritt.

**TOPOGRAFI:** Tomta faller bratt mot vest. I sørøst en stor bratt ås.

**VEGETASJON:** En del krattskog 2 m høyde. Tåler inngrep, gir god skjerming. Bør tynnes.

**UTSIKT:** Fin utsikt vestover mot Enebakkveien.

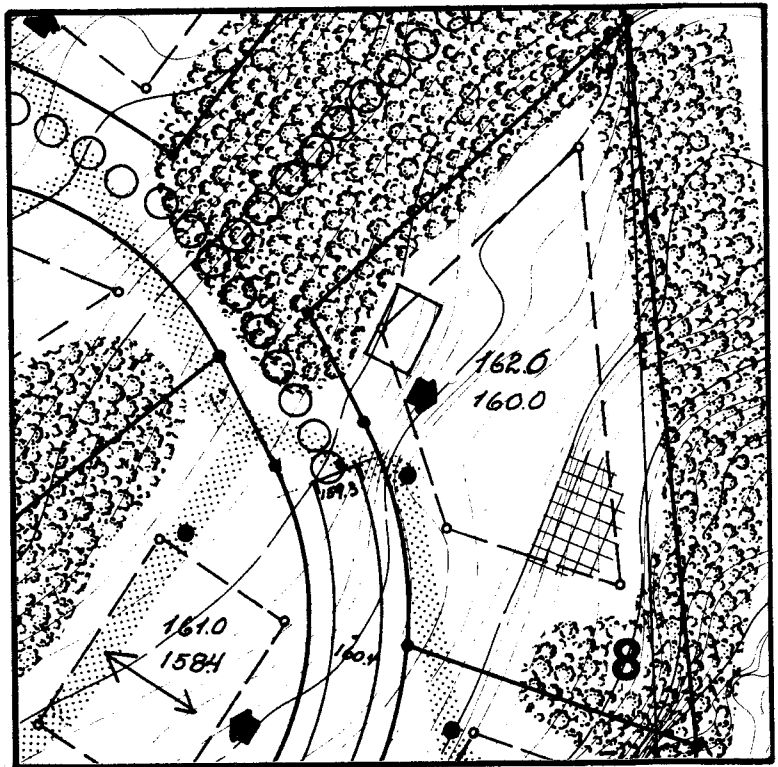
**SOLFORHOLD:** Lite morgensol, bra om dagen og svært bra om ettermiddagen.

**ATKOMST:** I underetasje.

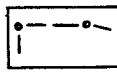
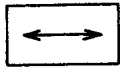
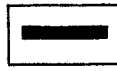





**BYGGEMELDING:** Innen 1/7-86

**BYGGEKLART:** September 1986

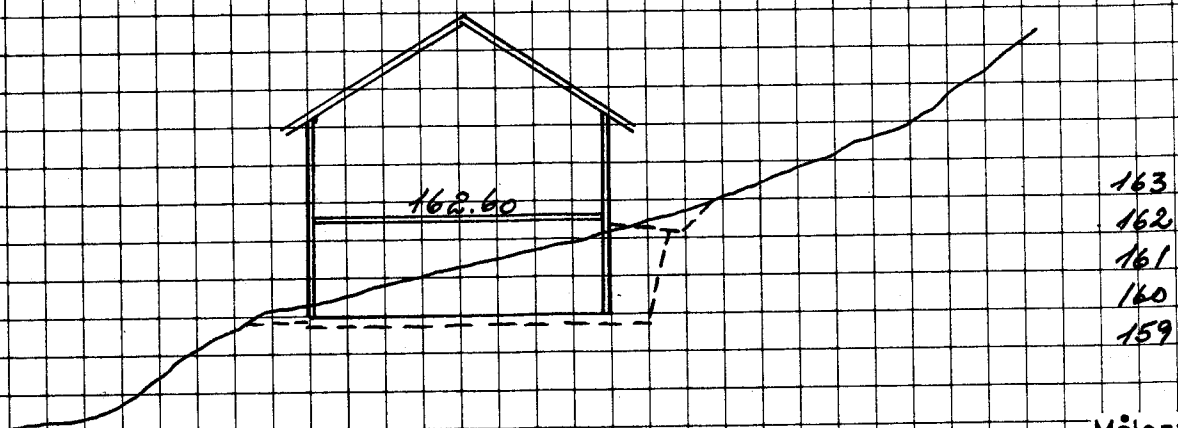
**PRIS:** Kr 448.000,-



Målestokk: 1:500

	Byggegrense		Møneretning
	Tett vegg		Urørt mark / vegetasjon
	Ledningsgrøft m/tilkoplingspunkt		Uteplass
	Inngangsside		Garasje

Snitt A-A



Målestokk: 1:200

# Felt: A Tomt: 9

STØRRELSE: 620 m<sup>2</sup>

BELIGGENHET: Nesten innerst i øvre atkomstvei. Nabotomt i nord og sør, markagrense i øst, atkomstvei i vest.

TOPOGRAFI: Tomta faller bratt mot vest. En liten flate kan utnyttes til uteplass på husets sørøstside.

VEGETASJON: Noe krattskog i 2 m høyde. Tåler inngrep, gir god skjerming.

UTSIKT: Fin fra overetasjen vestover mot Enebakkveien.

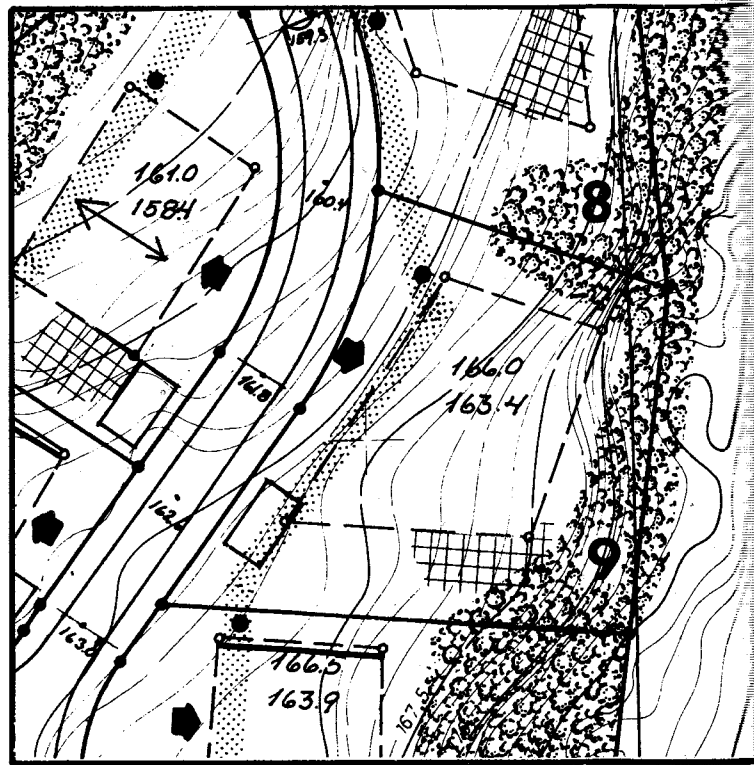
SOLFORHOLD: Lite morgensol, meget bra om ettermiddagen.

ATKOMST: Inngang i underetasjen.

BYGGEMELDING: Innen 1/7-86

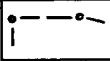
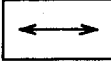
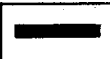




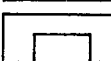
BYGGEKLART: September 1986

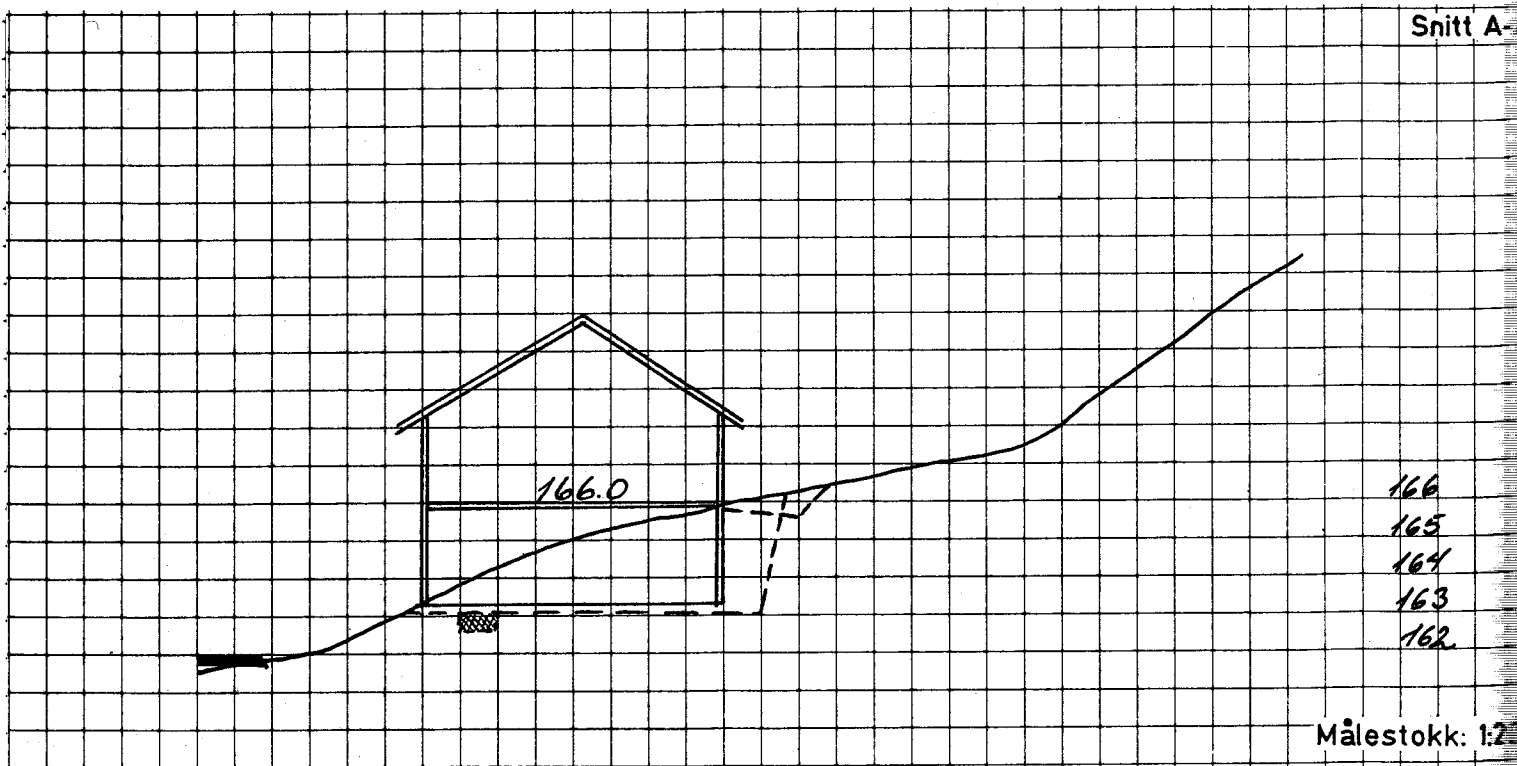
PRIS: Kr 434.000,-



Målestokk: 1:500



	Byggegrense		Møneretning
	Tett vegg		Urørt mark / vegetasjon
	Ledningsgrøft m/tilkoplingspunkt		Uteplass
	Inngangsside		Garasje



Målestokk: 1:20



# Felt: A Tomt: 10

STØRRELSE: 677 m<sup>2</sup>

BELIGGENHET: Nesten innerst i øvre atkomstvei. Boligtomt i nord og sør, markagrense i øst, atkomstvei i vest.

TOPOGRAFI: Bratt, vestvendt. Huset plassert nederst på tomten. Øverste halvdel av tomten kan vanskelig utnyttas.

VEGETASJON: Tett krattskog ca. 2 m høyde. Tåler inngrep, kan bevares rundt huset, gir god skjerming. En del større trær i den bratte øst-delen av tomten kan bevares.

UTSIKT: Fin utsikt fra overetasjen mot nordvest. Utsiktsgløtt mot vest mellom husene nedenfor veien.

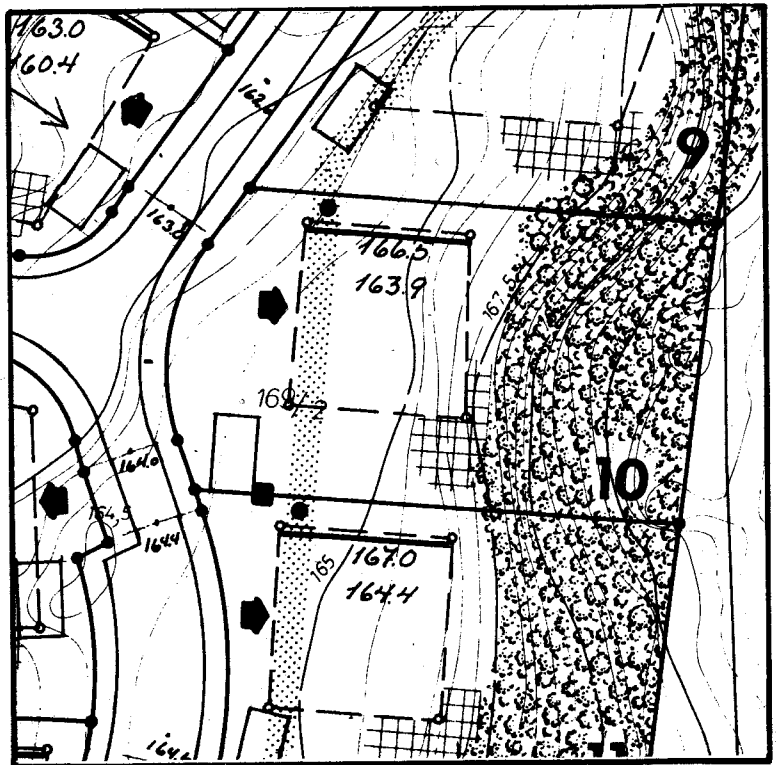
SOLFORHOLD: Lite om morgenen, svært bra om dagen og ettermiddagen.

ATKOMST: I underetasje.

BYGGEMELDING: Innen 1/7-86

BYGGEKLART: September 1986

PRIS: Kr 430.000,-

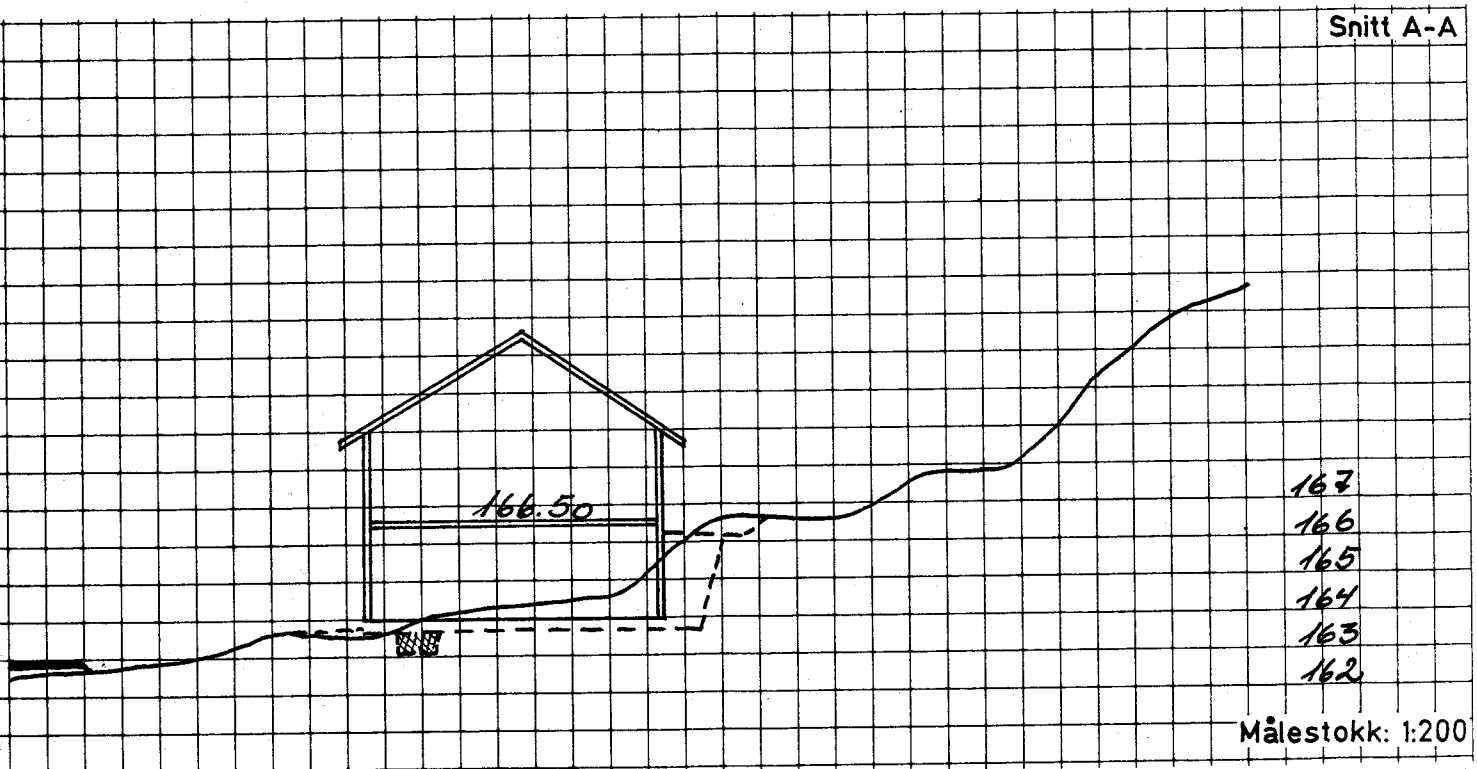


Målestokk: 1:500



	Byggegrense		Møneretning
	Tett vegg		Urørt mark / vegetasjon
	Ledningsgrøtt m/tilkoplingspunkt		Uteplass
	Inngangsside		Garasje

Snitt A-A



Målestokk: 1:200

# Felt: A Tomt: M

AREAL: 584 m<sup>2</sup>

**BELIGGENHET:** Til øvre atkomstvei, boligtomt i nord og sør, markagrense i øst, vei i vest.

**TOPOGRAFI:** Vestvendt, bratt. Øvre halvdel av tomta kan vanskelig utnyttas.

**VEGETASJON:** Tett krattskog ca. 2 m høyde. Tåler inngrep, gir god skjerming. En del større trær i den bratteste delen av tomta, kan bevares.

**UTSIKT:** En del utsikt mot vest og nordvest mellom husene på nedsiden av veien.

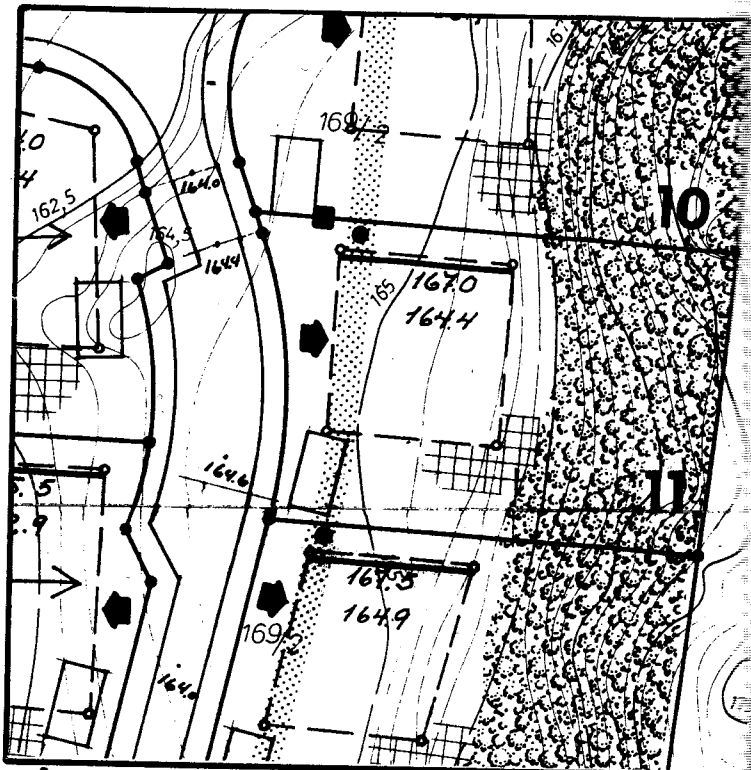
**SOLFORHOLD:** Lite morgensol, utmerket om dagen og ettermiddagen.

**ATKOMST:** I underetasje.

**BYGGEMELDING:** Innen 1/7-86

**BYGGEKLART:** September 1986

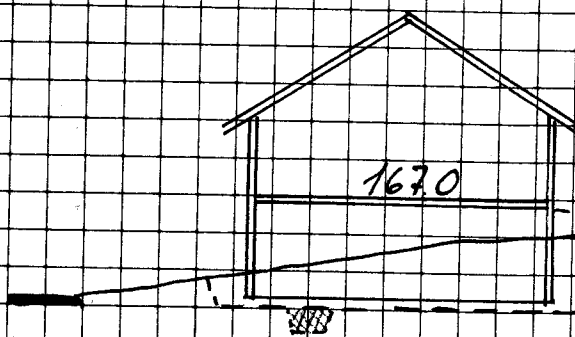
**PRIS:** Kr 420.000,-



Målestokk: 1:500

	Byggegrense		Møneretning
	Tett vegg		Urørt mark / vegetasjon
	Ledningsgrøft m/tilkoplingspunkt		Uteplass
	Inngangsside		Garasje

Snitt A



Målestokk: 1:500

# Felt: A Tomt: 12

STØRRELSE: 584 m<sup>2</sup>

BELIGGENHET: Øvre atkomstvei i vest, nabotomt i nord og sør, markagrensen i øst.

TOPOGRAFI: Bratt, vestvendt. Tomta ligger inntil bratt ås. Huset er plassert nederst inntil veien. Oppfylling på baksiden av huset gir en flate som kan brukes til uteopphold.

VEGETASJON: Krattskog i ca. 2 m høyde på nedre del av tomta. Noe kan bevares etter utbyggingen. Større trær på østre del kan stå urørt.

UTSIKT: Noe utsikt fra overetasjen mot vest, mellom husene på nedsiden av veien.

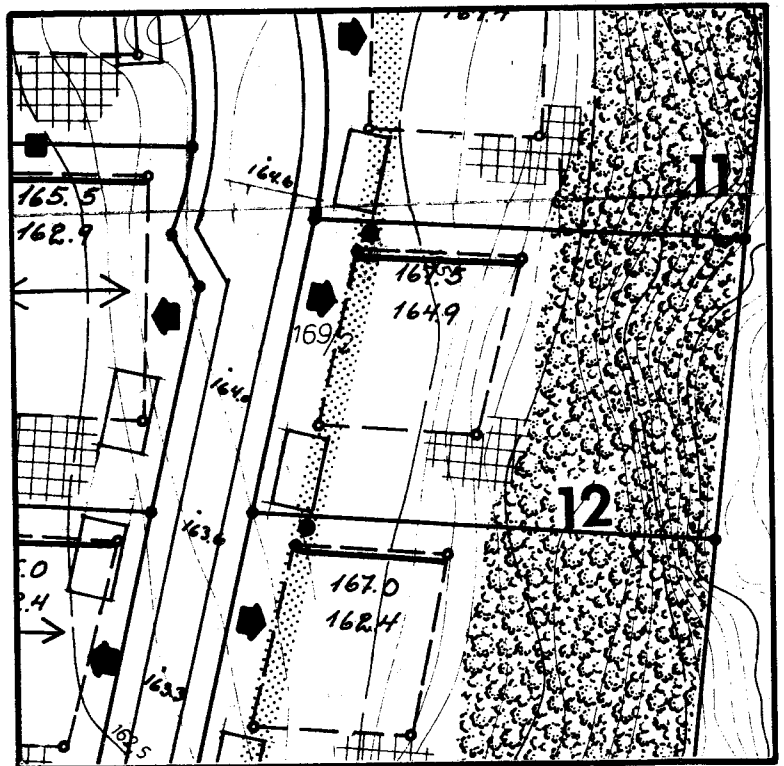
SOLFORHOLD: Lite morgensol, gode solforhold om dagen og ettermiddagen. Uteplass sørøst for huset.

ATKOMST: I sokkeletasje.

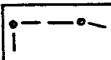
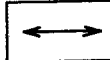
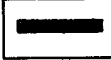


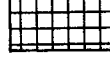


BYGGEMELDING: Innen 1/7-86

BYGGEKLART: September 1986

PRIS: Kr 420.000,-

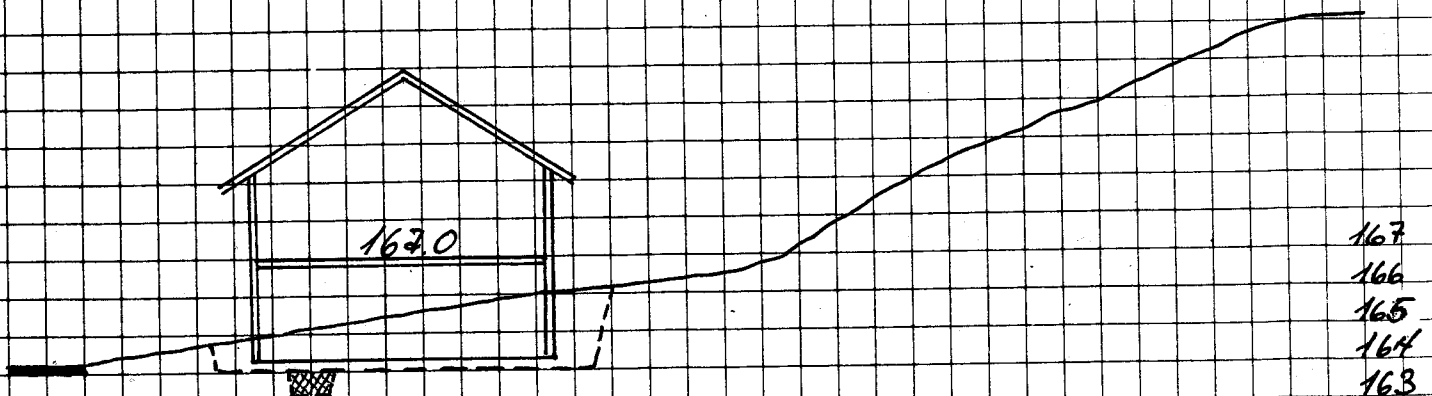


Målestokk: 1:500

	Byggegrense		Möneretning
	Tett vegg		Urørt mark/vegetasjon
	Ledningsgrøft m/tilkoplingspunkt		Uteplass
	Inngangsside		Garasje



Snitt A-A



Målestokk: 1:200

# Felt: A Tomt: 13.

STØRRELSE: 637 m<sup>2</sup>

**BELIGGENHET:** På oversiden av øvre atkomstvei. Atkomstvei på vestsiden av tomta, nabotomter i nord og sør, markagrensen i øst.

**TOPOGRAFI:** Bratt, vestvendt, inntil en større åsrygg. Huset plassert på nederste del av tomten.

**VEGETASJON:** Tett krattskog i 2 - 3 m høyde. Noen større trær i østre del av tomta. Trærne på østre halvdel kan bevares.

**UTSIKT:** Noe utsikt mot sørvest over husene på nedsiden av veien.

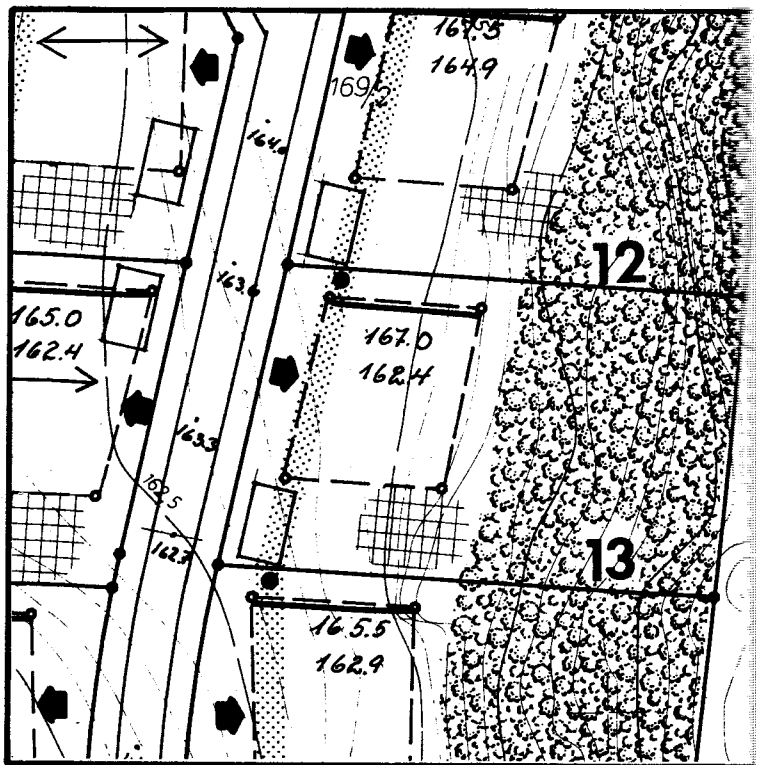
**SOLFORHOLD:** Lite morgensol, gode solforhold om dagen og ettermiddagen. Uteplass på sørsiden av huset.

**ATKOMST:** I underetasjen.

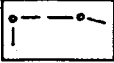
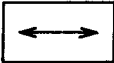






**BYGGEMELDING:** Innen 1/7-86

**BYGGEKLART:** September 1986

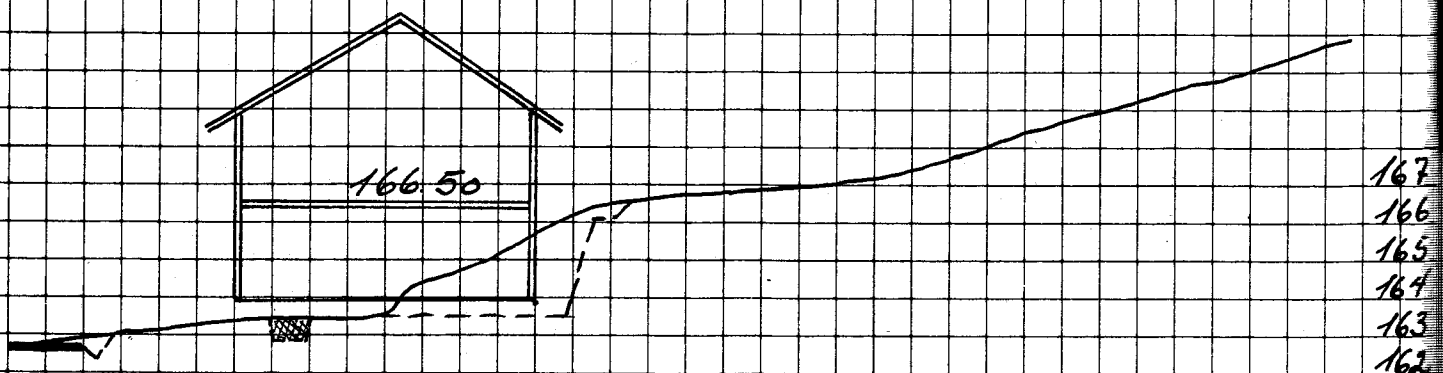
**PRIS:** 426.000,-



Målestokk: 1:500

	Byggegrense		Möneretning
	Tett vegg		Urørt mark / vegetasjon
	Ledningsgrøft m/tilkoplingspunkt		Uteplass
	Inngangsside		Garasje

Snitt A-



Målestokk: 1:2

# Felt: A Tomt: 14

STØRRELSE: 768 m<sup>2</sup>

**BELIGGENHET:** På oversiden av øvre atkomstvei. Vei på vestsiden av huset, nabotomter i nord og sør, markagrensen i øst.

**TOPOGRAFI:** Bratt, vestvendt. Huset plassert i nedre del av tomten. Oppfylling på baksiden gir mulighet for uteplass. Terrenget fortsetter slakt innover en åsrygg.

**VEGETASJON:** Tomta har vakker fullvokst furuskog. Vegetasjonen kan bevares på østre halvdel av tomten.

**UTSIKT:** Noe utsikt mot sørvest over Brenna gård.

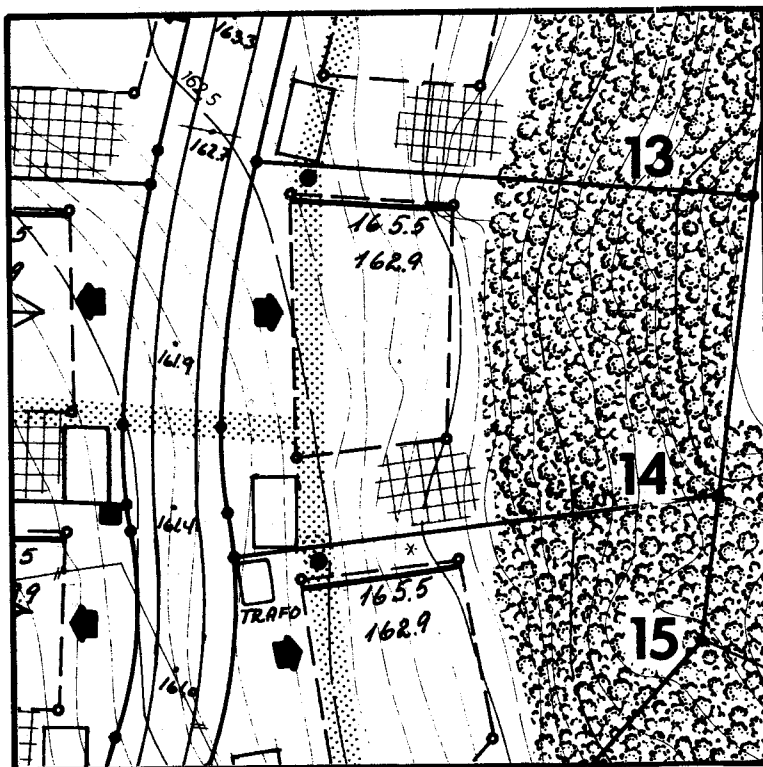
**SOLFORHOLD:** Gode solforhold spesielt om ettermiddagen. Uteplass på sørsiden av huset.

**ATKOMST:** I underetasje. Trapper kan være nødvendig.

**BYGGEMELDING:** Innen 1/8-86

**BYGGEKLART:** Oktober 1986

**PRIS:** Kr 444.000,-

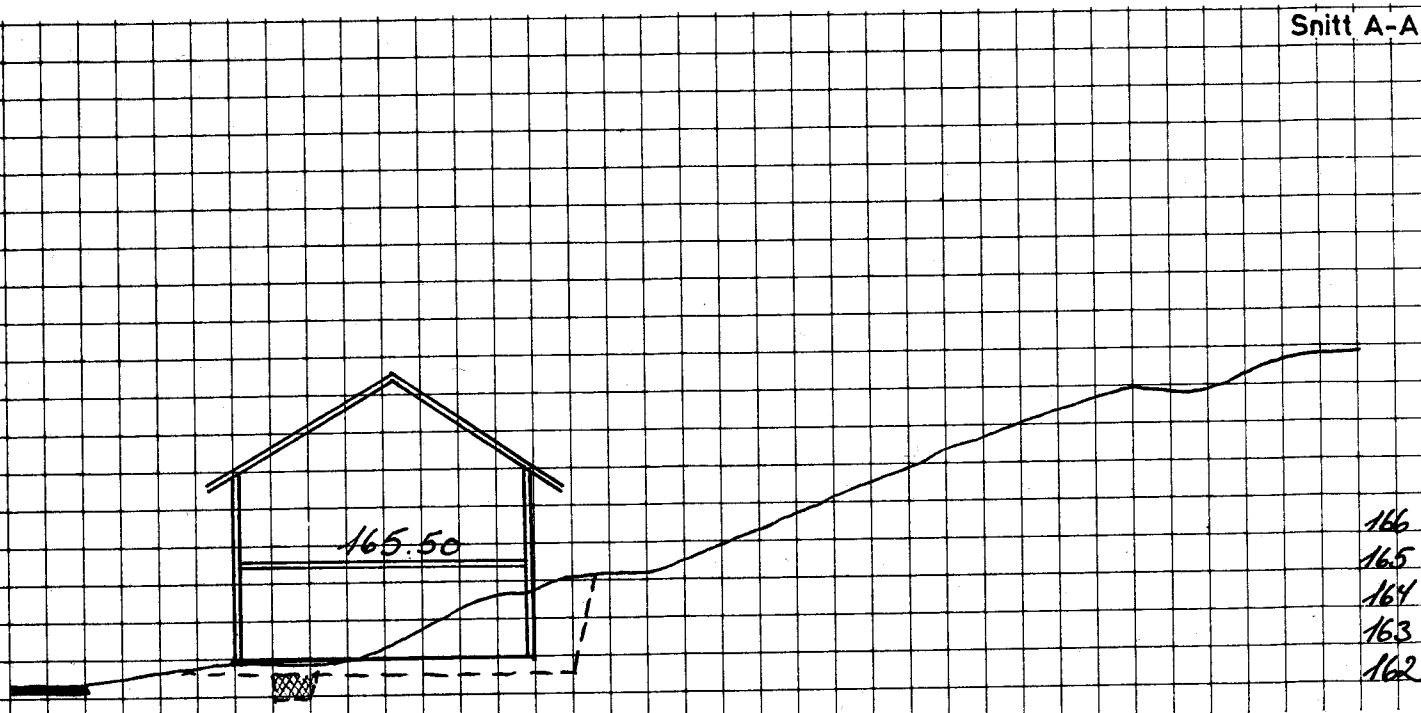


Målestokk: 1:500



	Byggegrense		Möneretning
	Tett vegg		Urørt mark/ vegetasjon
	Ledningsgrøft m/tilkoplingspunkt		Uteplass
	Inngangsside		Garasje

Snitt A-A



Målestokk: 1:200