

Arealmålingsrapport

 Enebolig
 Stovnerveien 82 C, 0982 OSLO
 OSLO kommune
 # gnr. 102, bnr. 361, snr. 4



Befaringsdato: 30.09.2025

Rapportdato: 06.10.2025

Oppdragsnr.: 20347-1257

Referansenummer: SJ1801

Autorisert foretak: Haaland Takst & Boligveiledning AS

Sertifisert Takstingeniør: Gard Sundbø Haaland

Vår ref: Gard Sundbø
Haaland



Gyldig rapport
06.10.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Haaland Takst & Boligveiledning AS

Utfører taksttjenester

Rapportansvarlig

Gard Sundbø Haaland

Uavhengig Takstingeniør

gard@haaland-takst.no

922 64 215



Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse

Byggeår
2025

Kommentar

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

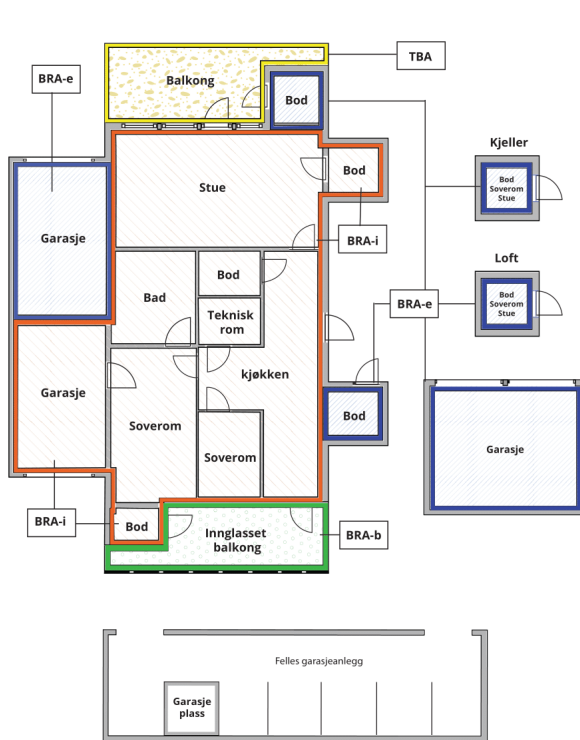
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	36	17		53			53
2. Etasje	54			54	18		54
3. Etasje	37			37	2	15	52
SUM	127	17			20	15	159
SUM BRA	144						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré / gang, bod, toalettrom, trapperom, stue/kjøkken	Garasje, bod / teknisk rom	
2. Etasje	Trapperom, stue m/trapp, soverom, omkleddningsrom, bad		
3. Etasje	Trapperom, loftstue, soverom, soverom 2, bad, soverom 3		

Kommentar

Areal er målt på stedet og sammenstilt med tegninger fra prosjektet.

- Bruksareal av boligen er inkludert innvendige vegger, trapperom, sjakter ved våtrom, kjøkken, ventilasjon.

- Innhukk ved inngangsdør, ytterdør ved bod og skyvedører til hage måles som del av gulvareal.

- Kott i 1etg. under trapp er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde

- Åpent trapperom i 3. etg. måles som del av gulvareal.

- Takvinduer med bredde minimum 60 cm glass er måleverdig (bredde på vindu på badetrom er målt til 0,73 m)

Øvrige takvinduer er målt til bredde på 50 cm.

Nye arealregler fra 1. januar 2024 med benevelser / underkategorier til BRA: BRA-i BRA-e, BRA-b

I tillegg opplyses det om åpent areal TBA:

Terrasse i 2. etg. er oppmålt til 17,7 m²

Ved soverom i 3. etg. som vender mot nord-øst er det utkraget balkong som rømningsvei / brannstige på vegg

Areal av rømningsbalkong er oppmålt til 1,6 m²

Eneboligen går over tre plan

1. etasje: Gang m/ lukket trapp, kjøkken, toalettrom og bod

2. etasje: Stue m/ lukket trapp, soverom, walk-in garderobe / omkleddningsrom og badetrom

3. etasje: 3 soverom, badetrom og stue med åpent trapperom.

Det er skråhimling i alle rom.

Ikke måleverdige arealer i 3. etg. etter måleregler for skråhimling (AHL) opplyses som tilleggsmasjon.

Boligen har en garasje med direkte adkomst, areal er oppmålt til 15 m²

Skyvedør i vegg til bakenforliggende bod med ventilasjonsaggregat, areal av bod er oppmålt til 2,4 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Prosjekttetegninger _ byggesøknad

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nyoppført bolig

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Vinduer med svingfunksjon _ rømningsbalkong og brannstige på vegg utenfor soverom i 3. etg. mot nord-øst

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	119	8

Kommentar

Enebolig Rom som tidligere er benevnt som S-rom er bod og walk-in-closet / garderobe

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
30.9.2025	11:10:00	12:35:00	Gard Sundbø Haaland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	102	361		4	225.3 m ²	Kartverket _ Eiendomsregisteret, seeiendom.no	Eiet

Adresse

Stovnerveien 82 C

Hjemmelshaver

BM Boligutvikling Oslo AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest	04.04.2025	Lastet ned fra Innsyn byggesak ved Plan - og Bygningsetat, Oslo Kommune	Gjennomgått	2	Ja

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Personvern

iVerdi AS, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her

[Personvernerklæring - iVerdi](#)

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Egne forutsetninger

Oppdrag fra hjemmelshaver til eiendommen er tjeneste med oppmåling av innvendig areal for kjedet enebolig i forbindelse med informasjon ved salgsannonse.

Rapporten gir en oversikt av total areal (BRA) for boligen som består av hovedplan i 1. etg., 2. etg., og 3. etg. med skråhimling.

Integrert i boligen er garasje med bakenforliggende bod.

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen som kan påvirke dette oppdraget.

- Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.
- Krav til takstmannens integritet er beskrevet i takseringsbransjens etiske retningslinjer.

Arealrapporten er utført iht. Norsk Takst sitt utvalg for utarbeidede nye regler om arealmåling pr. 01.01.2024.

- Det gjøres oppmerksom på at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940.
- Rapporten er basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket / konstruksjonen.
- I forbindelse med arealmåling er det ikke foretatt kontrollmålinger med hensyn til toleransekrav angitt i NS 3420.
- Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Ved befaring og oppmåling av boligen er denne møblert med de begrensninger for evt. små avvik ved oppmålinger som foretas med lasermåler.

Takstmannen aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger om areal med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

HJORTH ARKITEKTER AS.
Herstadveien 14
3140 NØTTERØY

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 04.04.2025
202304156 - 11
Oppgis alltid ved henvendelse
Marianne Kaperdal

Adresse: STOVNERVEIEN 82C Eiendom: 102/361/0/0
Tiltakshaver: BM BOLIGUTVIKLING OSLO AS Søker: HJORTH ARKITEKTER AS.
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest – Stovnerveien 82 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av fire eneboliger - Hus C, mottatt 19.03.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202304156			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			1/16
Avkjørselsplan			1/18
Utomhusplan tak			1/22
Snitt 16			1/27
Snitt 17			1/28
Snitt 18		01.04.2022	1/29
Snitt 21		01.04.2022	1/30
Snitt 22			1/31



Snitt 23			1/32
Utomhusplan ved 1. etasje		13.03.2025	10/7
Plan 1 etasje		13.03.2025	10/8
Plan 2.etasje		13.03.2025	10/9
Plan 3 etasje		13.03.2025	10/10
Plan tak		13.03.2025	10/11
Fasade nordvest C og D 1		13.03.2025	10/12
Fasade nordvest C og D		13.03.2025	10/13
Fasade nordøst C og F		13.03.2025	10/15
Fasade sørøst C og D		13.03.2025	10/18
Fasade sørvest C og F		13.03.2025	10/20

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 19.03.2025.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere 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

Marianne Kaperdal - saksbehandler
Ragnhild Christiansen - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by nord

Kopi til:

BM BOLIGUTVIKLING OSLO AS, Postboks 239 Økern, 0510 OSLO



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke

Tid/dato simulering: 06:14 28/3-2024

Programversjon: 6.018

Simuleringsansvarlig:

Firma: Alfa Øst AS

Inndatafil: C:\...\Stovnerveien 82 Hus D - 28.03.2024.smi

Prosjekt: Stovnerveien 82 hus D

Sone: D;

Energikarakter

ENERGIMERKE



Beregnet levert energi normalisert klima: 106.07 kWh/m²

Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 86.9 %

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	106 kWh/m²
Energibruk lokalt klima	106 kWh/m²



Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 06:14 28/3-2024
Programversjon: 6.018
Simuleringsansvarlig:
Firma: Alfa Øst AS
Inndatafil: C:\...\Stovnerveien 82 Hus D - 28.03.2024.smi
Prosjekt: Stovnerveien 82 hus D
Sone: D;

Forventet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	11407 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	0 kWh
Biobrensel	1682 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	13088 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m ²]:	144	
Areal tak [m ²]:	63	
Areal gulv [m ²]:	54	
Areal vinduer og ytterdører [m ²]:	40	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m ²]:	123	
Oppvarmet luftvolum [m ³]:	299	
U-verdi yttervegger [W/m ² K]	0,16	
U-verdi tak [W/m ² K]	0,09	
U-verdi gulv [W/m ² K]	0,09	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m ² K]	0,80	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	32,4	
Normalisert kuldebroverdi [W/m ² K]:	0,05	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m ² K]	21	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0,60	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	83	



Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 06:14 28/3-2024
Programversjon: 6.018
Simuleringsansvarlig:
Firma: Alfa Øst AS
Inndatafil: C:\...\Stovnerveien 82 Hus D - 28.03.2024.smi
Prosjekt: Stovnerveien 82 hus D
Sone: D;

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	83,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	1,00	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,20	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,88	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]:	80	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,50	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,20	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	0,92/0,93/0,96/0,96	



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke

Tid/dato simulering: 06:14 28/3-2024

Programversjon: 6.018

Simuleringsansvarlig:

Firma: Alfa Øst AS

Inndatafil: C:\...\Stovnerveien 82 Hus D - 28.03.2024.smi

Prosjekt: Stovnerveien 82 hus D

Sone: D;

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Småhus
Simuleringsansvarlig	
Kommentar	

HJORTH ARKITEKTER AS.
Herstadveien 14
3140 NØTTERØY

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 04.04.2025
202304156 - 11
Oppgis alltid ved henvendelse
Marianne Kaperdal

Adresse: STOVNERVEIEN 82C Eiendom: 102/361/0/0
Tiltakshaver: BM BOLIGUTVIKLING OSLO AS Søker: HJORTH ARKITEKTER AS.
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest – Stovnerveien 82 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av fire eneboliger - Hus C, mottatt 19.03.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202304156			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			1/16
Avkjørselsplan			1/18
Utomhusplan tak			1/22
Snitt 16			1/27
Snitt 17			1/28
Snitt 18		01.04.2022	1/29
Snitt 21		01.04.2022	1/30
Snitt 22			1/31



Snitt 23			1/32
Utomhusplan ved 1. etasje		13.03.2025	10/7
Plan 1 etasje		13.03.2025	10/8
Plan 2.etasje		13.03.2025	10/9
Plan 3 etasje		13.03.2025	10/10
Plan tak		13.03.2025	10/11
Fasade nordvest C og D 1		13.03.2025	10/12
Fasade nordvest C og D		13.03.2025	10/13
Fasade nordøst C og F		13.03.2025	10/15
Fasade sørøst C og D		13.03.2025	10/18
Fasade sørvest C og F		13.03.2025	10/20

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 19.03.2025.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere 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/>

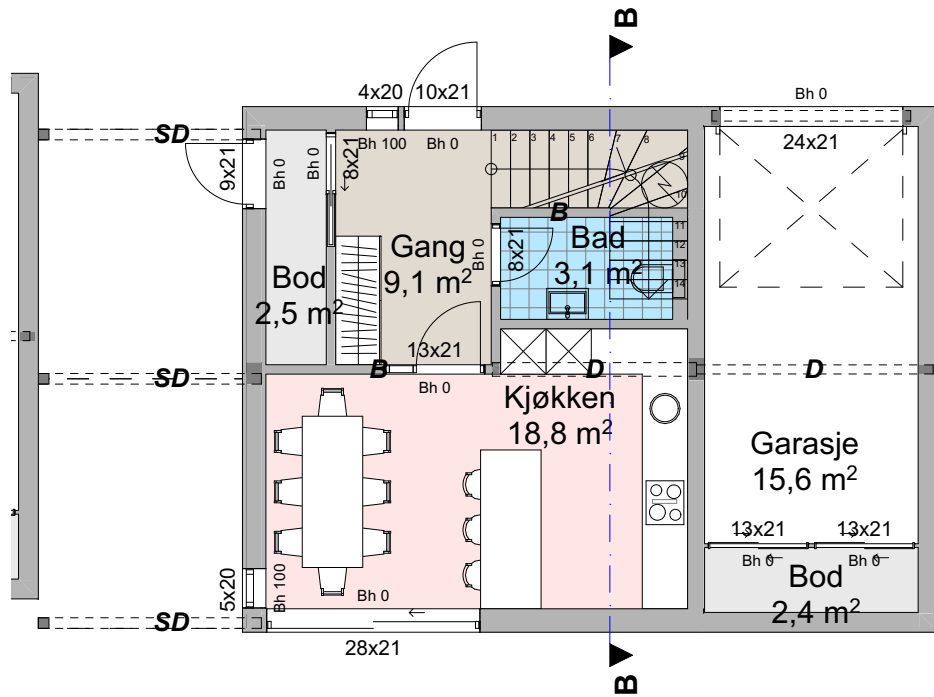
Vennlig hilsen

Marianne Kaperdal - saksbehandler
Ragnhild Christiansen - enhetsleder

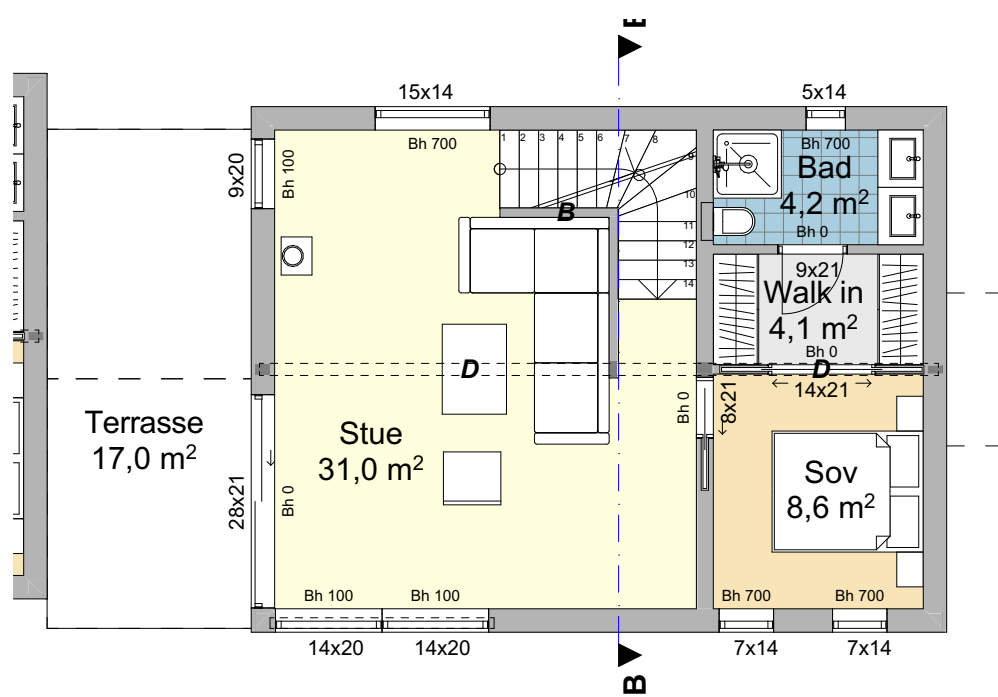
enhet byggesaker ytre by nord

Kopi til:

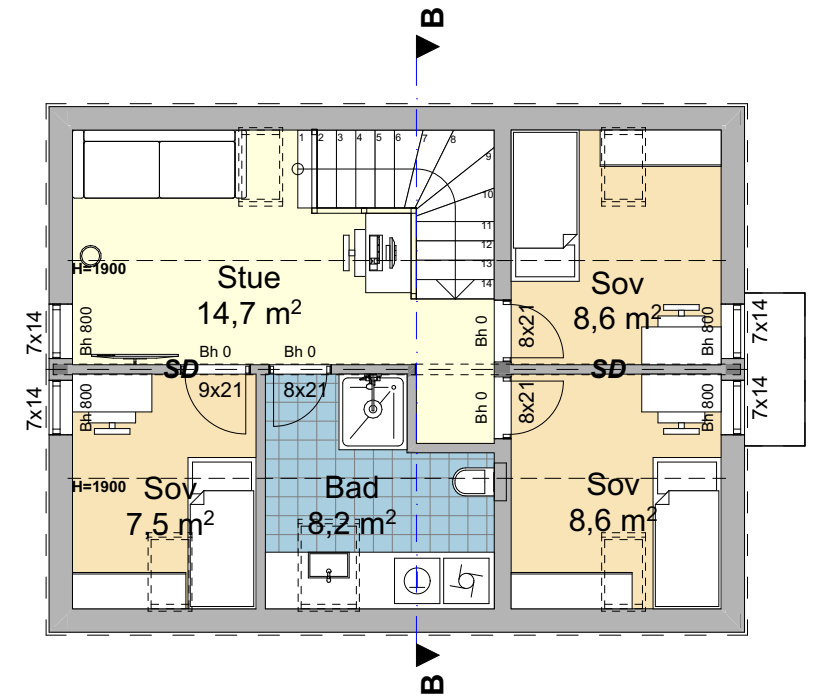
BM BOLIGUTVIKLING OSLO AS, Postboks 239 Økern, 0510 OSLO



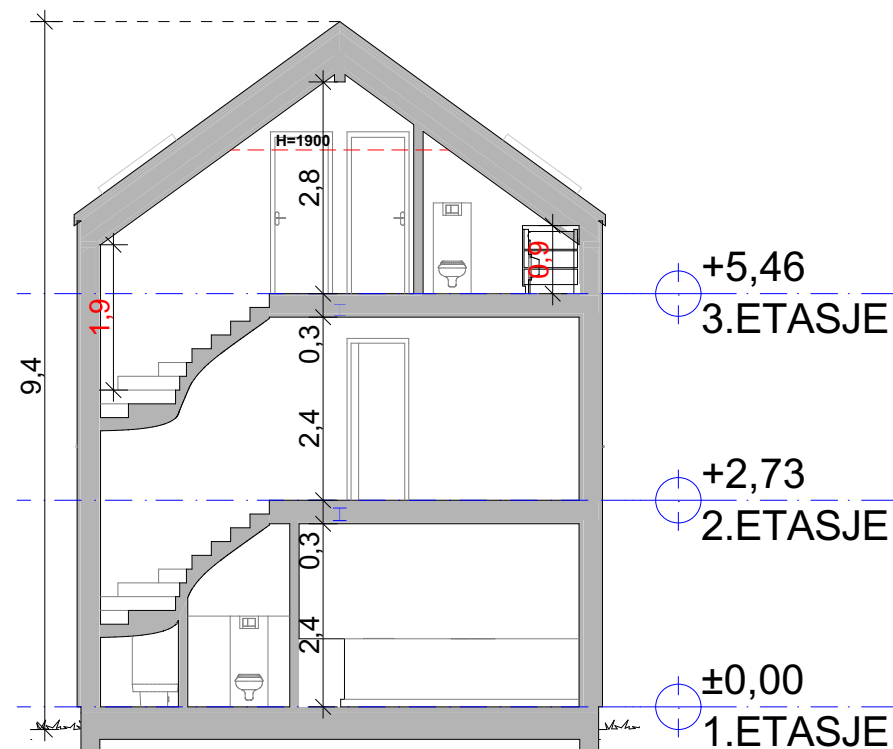
1.ETASJE



2.ETASJE



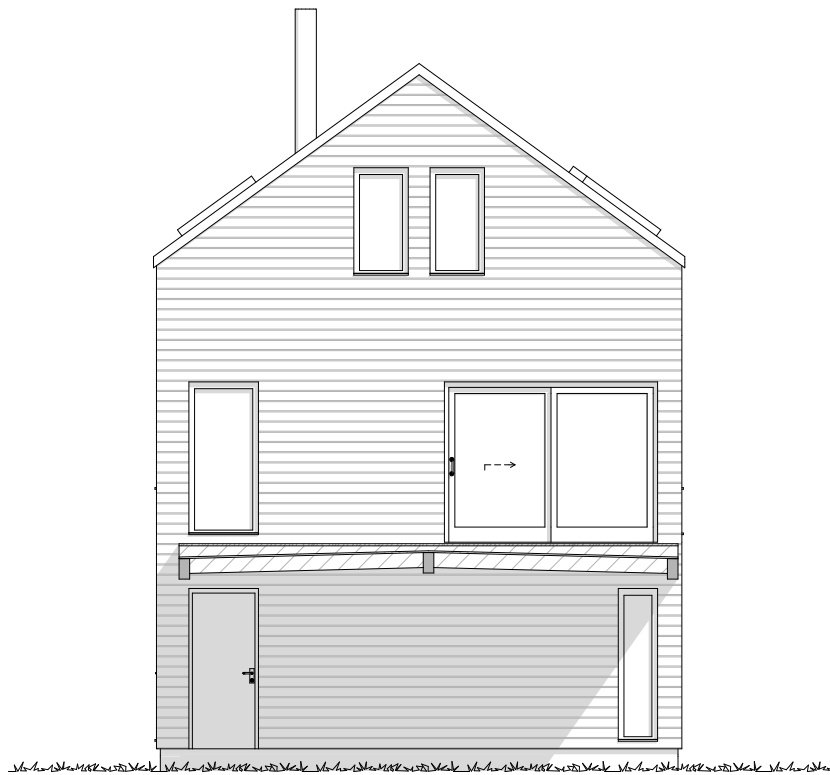
3.ETASJE



SNITT B-B

1 BYA (Bebygd Areal)	
BYA	81,761
	81,761 m²
2 Grunnflate	
Grunnflate	62,304
	62,304 m²
3 BRA (Bruksareal)	
BRA 1.ETG	35,315
BRA 2.ETG	54,312
BRA 3.ETG	34,999
	124,626 m²
4 BRA (Uoppvarmet)	
BRA Garasje	18,154
	18,154 m²

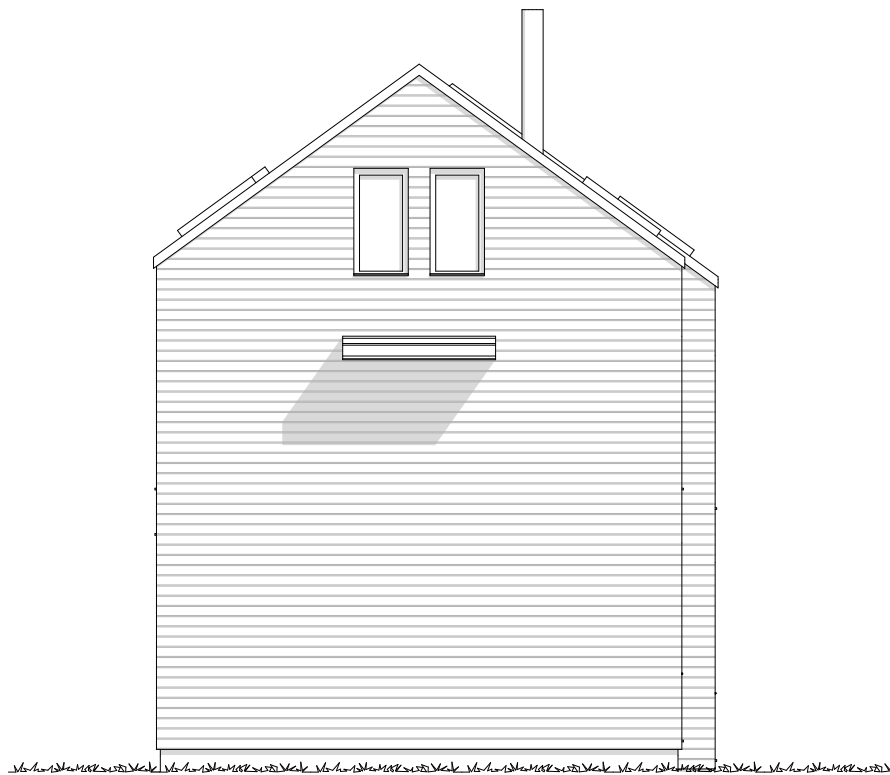
PROSJEKT: Stovnerveien 82 Hus C		DATE: 28.03.2024	Gr./Br.: 102/361
TILTAKSHVER: Client		ARK:	Kommune: Oslo
BYGGEPLASS: Stovnerveien 82, 0982 Oslo		 Eiendom- bolig og prosjektutvikling	
TEGN. TYPE: Plan og snitt		MÅL: 1:100	FORMAT: A3
		TEGN. NR.: 10.1	



Sørvest



Nordvest



Nordøst



Sørøst

PROSJEKT:		Stovnerveien 82 Hus C		DATO:	28.03.2024	Gr./Bnr:	102/361
TILTAKSHVER:		Client		ARK:		Kommune:	Oslo
BYGGEPLASS:		Stovnerveien 82, 0982 Oslo		Elendom- bolig og prosjektutvikling			
TEGN. TYPE:		Fasader		MÅL:	1:100	FORMAT:	A3
						TEGN.NR:	10.2

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

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 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-102/361	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 40 326,91
Eiendomsadresse:	Stovnerveien 82C 0982 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 1 610,00
Fakturamottaker:	Bm Boligutvikling Oslo As Postboks 239 Økern 0510 OSLO		
Eiernavn:	Bm Boligutvikling Oslo As	Totalt	NOK 41 936,91

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	4	2 631,92	0,00	25090000030796039	11807736	25.09.2025	27.10.2025
Totalt å betale			2 631,92					
Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.								

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	1 610,00
Renovasjonsgebyr	9 899,52
Vann- og avløpsgebyr	30 121,39
Renter	306,00
Totale avgifter	41 936,91

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-102/361/0/4	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 5 050,45
Eiendomsadresse:	Stovnerveien 82C 0982 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Bm Boligutvikling Oslo As Postboks 239 Økern 0510 OSLO		
Eiernavn:	Bm Boligutvikling Oslo As	Totalt	NOK 5 050,45

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	4	4 685,95	0,00	25090000294254030	11836995	25.09.2025	27.10.2025
Totalt å betale			4 685,95					
Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.								

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Feie- og tilsynsgebyr	607,50
Renovasjonsgebyr	1 486,81
Vann- og avløpsgebyr	2 956,14
Totale avgifter	5 050,45

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

VEDTEKTER FOR SAMEIET STOVNERVEIEN 82

1. utgave 2024

Vedtatt

29.09.2024

1. OM SAMEIET

Disse vedtektene gjelder for eiendommen Stovnerveie 82, gnr. 102 bnr. 361 i Oslo kommune. Sameiet består av 4 seksjoner, med følgende eierandeler/- brøker:

Seksjon 1: 1/4 deler

Seksjon 2: 1/4 deler

Seksjon 3: 1/4 deler

Seksjon 4: 1/4 deler

Hver sameier har andel i hele eiendommen og eksklusiv råderett over den spesifikke seksjonen iht tinglyste seksjoneringstegninger. Jmfør eierseksjonsloven §1.

Alt areal som ikke inngår i seksjonenes eksklusive areal, inklusive tomt og uteanlegg, er fellesareal.

Felles uteareal disponeres av sameierne med lik rett til bruk uavhengig av sameiebrøk.

Endringer i bruk av fellesarealet ved f.eks. oppføring av nye bygninger som felleseie (på fellesarealet) eller som tilleggsdel til seksjon, samt omgjøring av tomtearealer eller bygningsdeler til tilleggsdel for seksjon(er), skal godkjennes av flertall i sameiermøte.

2. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Sameierne plikter i fellesskap å sørge for at eiendommen holdes forsvarlig ved like. Hver sameier skal sørge for opprydning og vedlikehold etter at vedkommende har brukt eiendommen.

3. SAMEIERMØTE OG SAMEIESTYRE

Sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av mars måned. b) (Hver seksjonseier har 1 stemme på sameiermøtet, uavhengig av eierbrøk.)

Sameiermøtet er sameiets øverste organ og et flertall av sameierne, kan på 4 ukers varsel kreve at det avholdes sameiermøte.

Sameiermøtet skal tre sammen dersom styret eller en av sameierne fremmer forslag om tiltak som berører fellesarealene.

Sameiermøtet fastsetter fordeling av kostnadene etter sameiebrøken iht eierseksjonslovens § 23.

Sameiermøte disponerer de midler som står på sameiets felles driftskonto, gjennom styret.

Sameiermøtet kan bestemme at det skal oppnevnes forretningsfører som skal forvalte sameiets økonomi og disponere sameiets driftskonto.

Større vedlikeholdsarbeider på fellesarealene skal godkjennes av sameierstyret.

Sameiermøtet fastsetter ordensreglement for sameiet og - reglement for bruk av fellesarealene i sameiet

Sameiermøtet velger et sameiestyre på sameiermøtet hvert år.

Sameiestyrets størrelse fastsettes av sameiermøtet, men skal bestå minimum av 2 medlemmer.

Styreleder velges av sameiermøtet.

Sameiermøtet velger et styre hvert år. Styret skal ha tre medlemmer om ikke annet bestemmes i vedtektene. Styrelederen velges særskilt.

Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan inneholde nærmere regler om dette.

4. STYRETS MYNDIGHET OG OPPGAVER

Styret er ansvarlig for innkalling til sameiermøte.

Styret er ansvarlig for at det føres regnskap over fellesutgifter og at dette legges frem for sameiermøtet.

Det kreves ikke at regnskapet er revidert, men hvis en av sameierne krever revisjon av regnskapet, skal regnskapet revideres og kostnadene dekkes som felleskostnad.

Dersom det er oppnevnt forretningsfører skal revidert regnskap legges frem for sameiermøtet.

Styret kan på vegne av sameiet, inngå ettårige avtaler om drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer. Flerårige avtaler skal godkjennes av sameiermøtet. Dersom det er oppnevnt forretningsfører, skal styret oversende slike avtaler til forretningsfører så snart avtalen er underskrevet.

Styret har ikke myndighet til å inngå avtale om større vedlikeholdsoppgaver/renovering uten at dette er godkjent av sameiermøtet.

Styret skal sørge for at sameiets utgifter fordeles på sameierne som fastsatt av sameiermøtet, og sørger for innkreving av disse, når det ikke er fastsatt at det skal være forretningsfører for sameiet.

Styret har ansvar for at sameiets eiendeler er tilstrekkelig forsikret.

Styret ved styreleder har signeringsrett for sameiet som berørt part i saker etter plan og bygningsloven og ved fradeling av naboarealer. Styret skal varsle alle sameieparter om at slikt varsel er mottatt og hvor sakens papirer kan leses.

Styret skal innkalle til sameiermøte når forhold som nevnt i pkt. 1g) og pkt. 2c), oppstår.

5. FORDELING AV KOSTNADER OG INNTEKTER

Kostnader ved eiendommen er for eksempel strømutfgifter, kommunale avgifter, forsikringspremier, og vedlikeholds- og reparasjonskostnader.

Kostnadene fordeles etter eierbrøk. Det samme gjelder eventuelle inntekter.

Sameierne skal betale et akontobeløp som fastsettes av sameierne på sameiermøtet for å dekke sin andel av kostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

6. SAMEIERNES PLIKTER

Den enkelte bruksenhet må ikke nyttes slik at det er til unødigg eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.

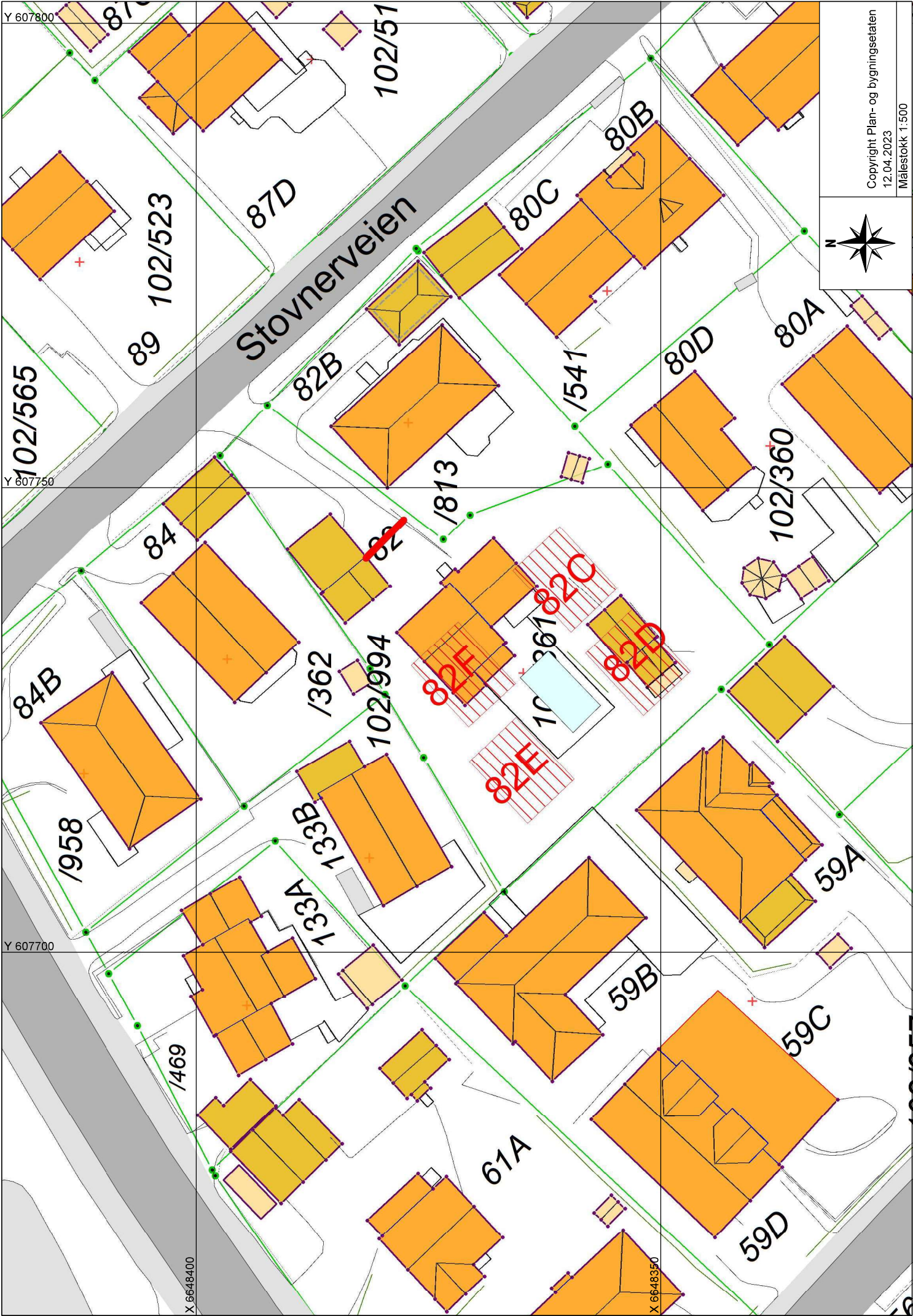
Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til bestemmelsene ovenfor.

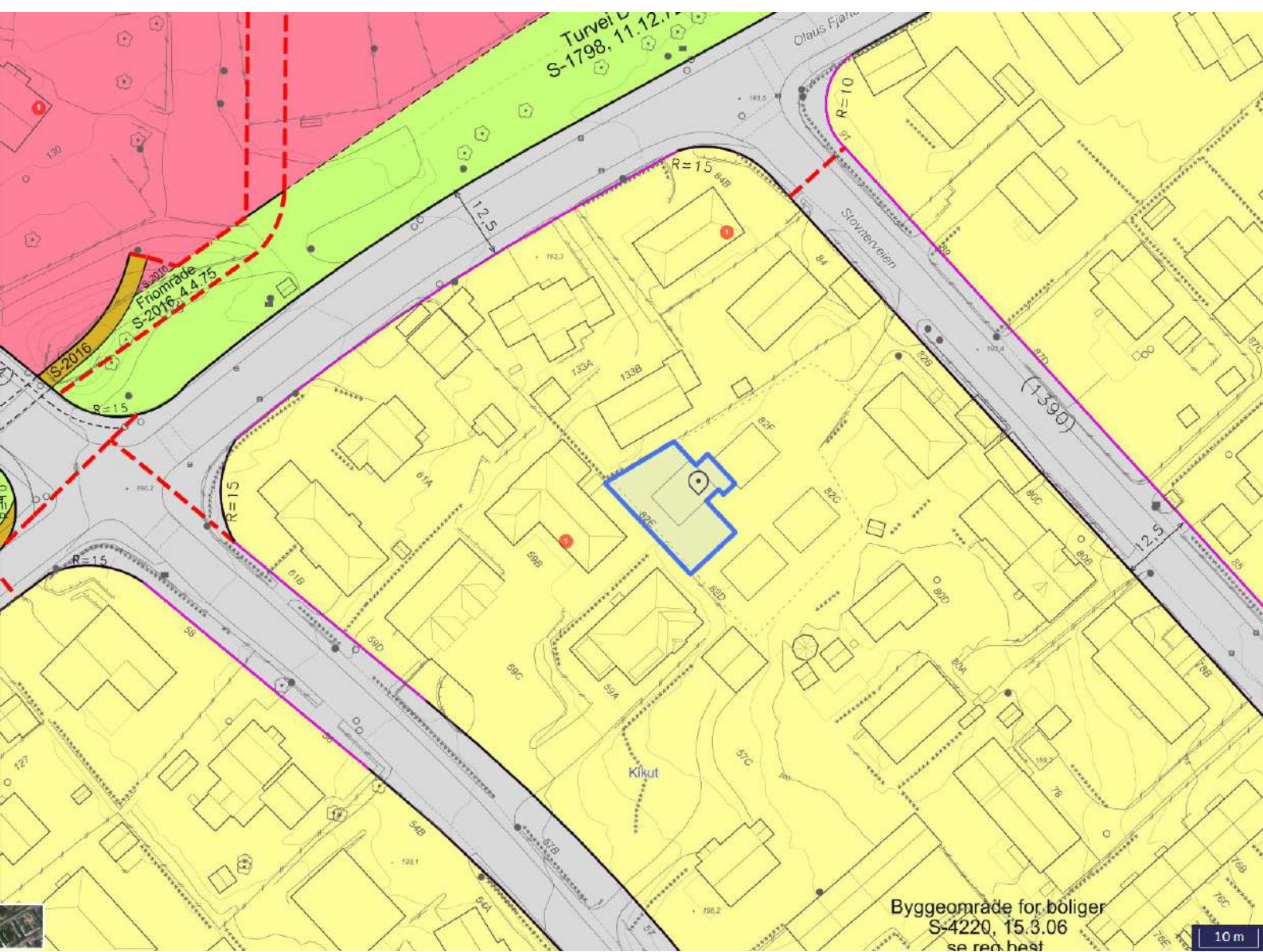
7. OM TVISTEMÅL I SAMEIET

Tvistemål i sameieforholdet avgjøres etter bestemmelsene i tvistemålsloven.

8. ANDRE BESTEMMELSER

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner. Med mindre annet følger av disse vedtektene gjelder lov av 18. juni 1965 om sameige (sameieloven).





S-4220

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

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200913489](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

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

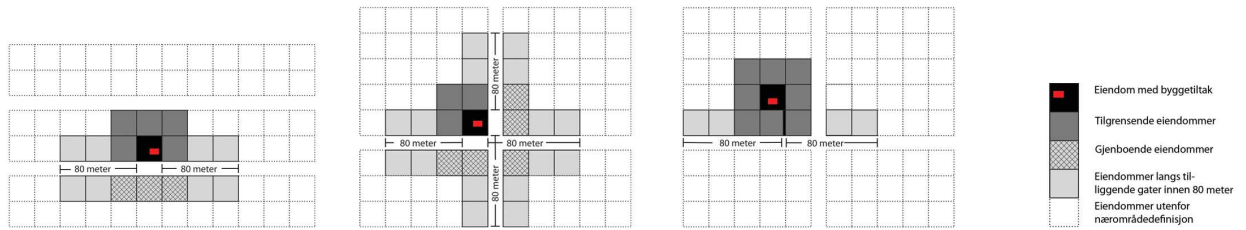
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

6.2

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

6.3

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

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

6.4

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

6.5

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6

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

6.7

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

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

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

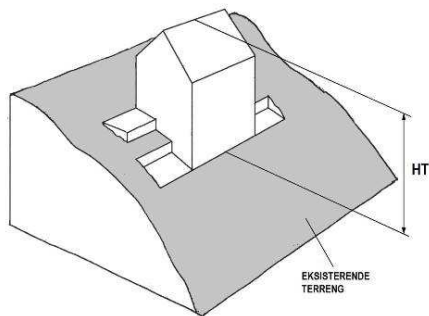
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

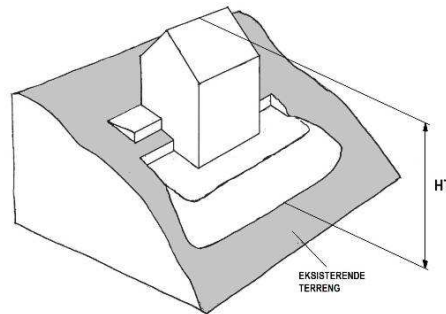
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved

bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,

byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem