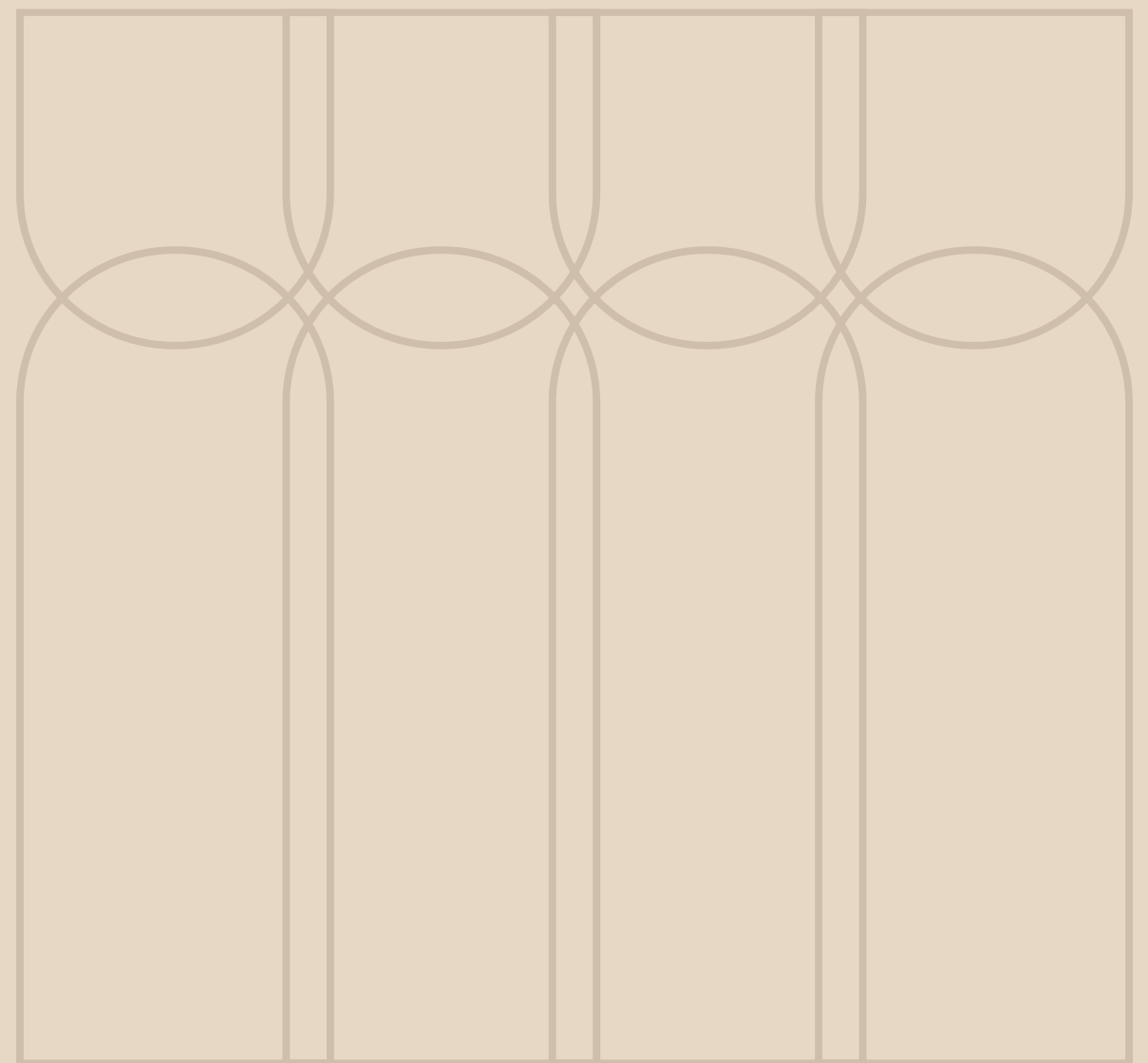




Stovnerveien 82E

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Stovnerveien 82 E -
Presentert av Emir Resulbegovic ved
Emera eiendomsmegling!

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	ANTALL SOVEROM
Kr 8 700 000,-	4
OMKOSTNINGER	ETASJE
78 965,-	3
TOTALPRIS	BYGGEÅR
8 778 965,-	2025
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
127/144 kvm	B - Rød
BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Enebolig	258.3 m² (eiet)
EIEFORM	
Eiet	

Din megler



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

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

Utrolig flott, eksklusiv familiebolig fra 2025 | 4 Soverom, 2 stuer | Gjennomført høy standard og klar for innflytting!

Velkommen til denne eksklusive familieboligen som nettopp er ferdigstilt! Boligen strekker seg over tre plan og byr på hele fire soverom, to stuer, to bad og ett WC-rom, samt et stilfullt kjøkken med spiseplass. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys, mens kvalitetsmaterialer og moderne løsninger sørger for komfort i hverdagen. Den åpne planløsningen skaper en luftig atmosfære, og med direkte adkomst til hagen blir dette et komplett hjem for hele familien.

- Ingen har bodd her før!
- Mulighet for praktikantdel
- Fire soverom og to stuer
- To bad + ett WC-rom
- Store vinduer med herlig lysinnslipp
- Parkering i garasje og carport, samt biloppstillingsplass
- Se "Standard" for komplett beskrivelse av boligen!

En unik mulighet i et populært og barnevennlig område!

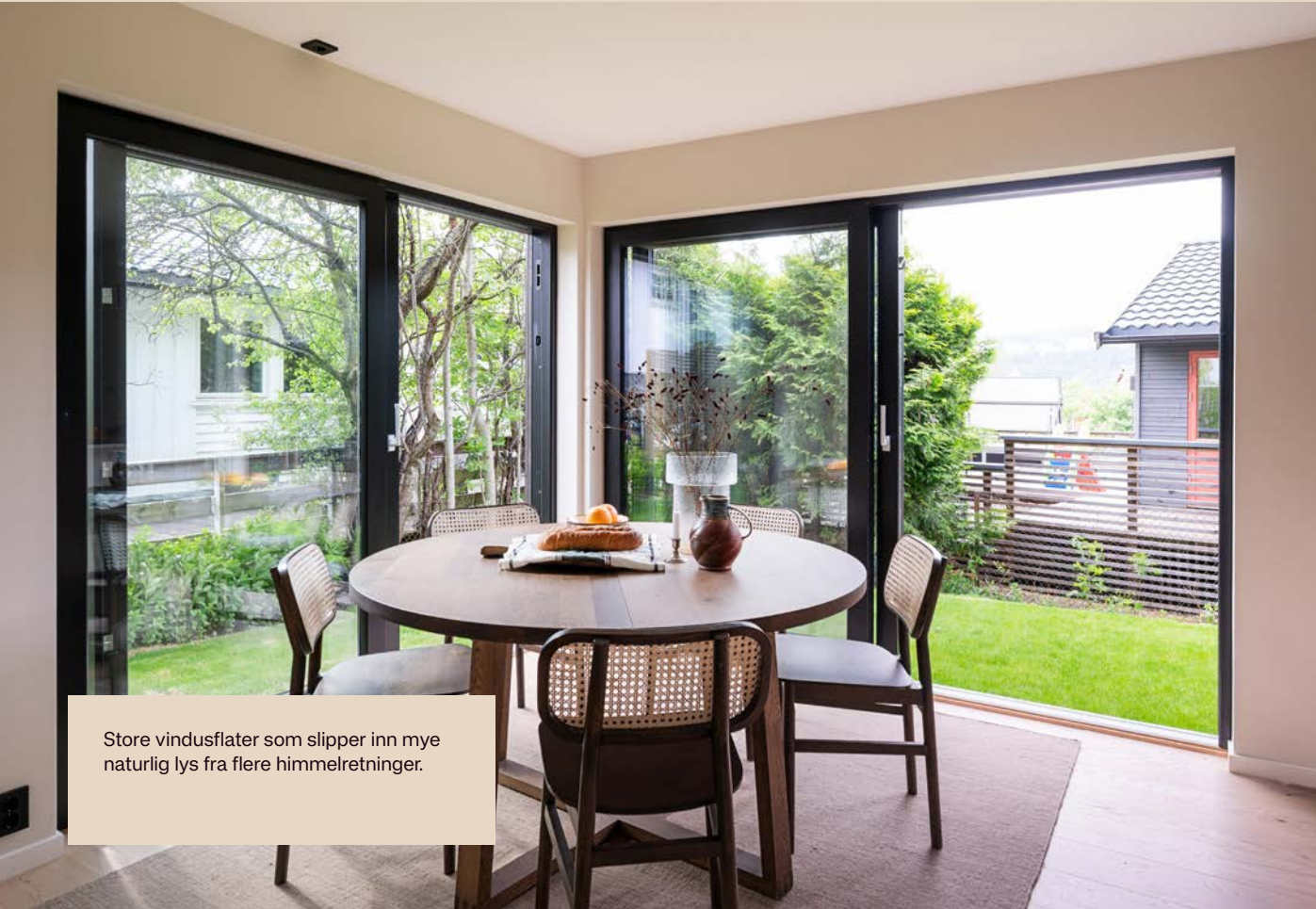


Boligen har en god størrelse på 144 kvm BRA over tre plan og holder en svært høy standard.

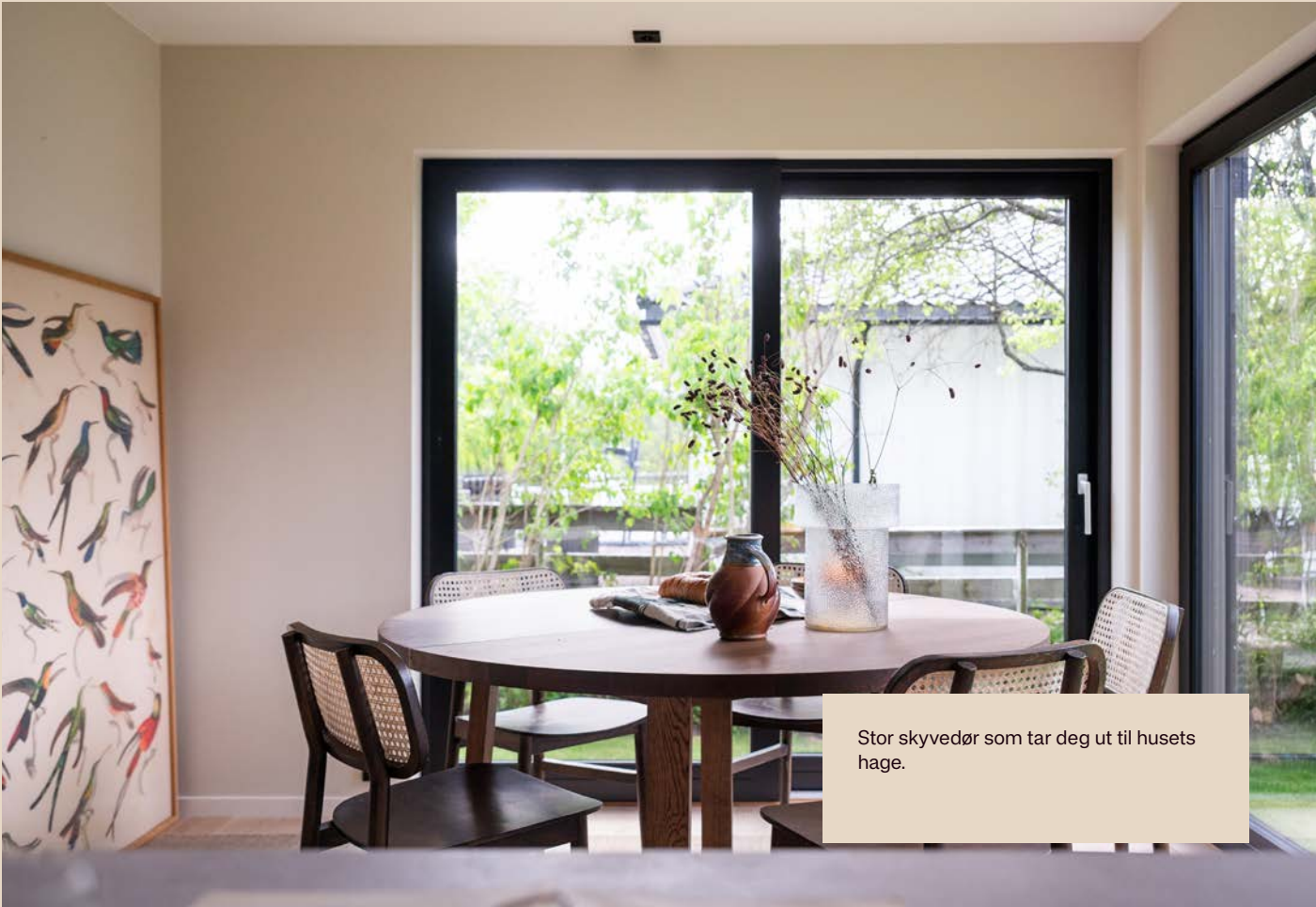




Her er det god plass til å innrede etter behov.



Store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys fra flere himmelretninger.



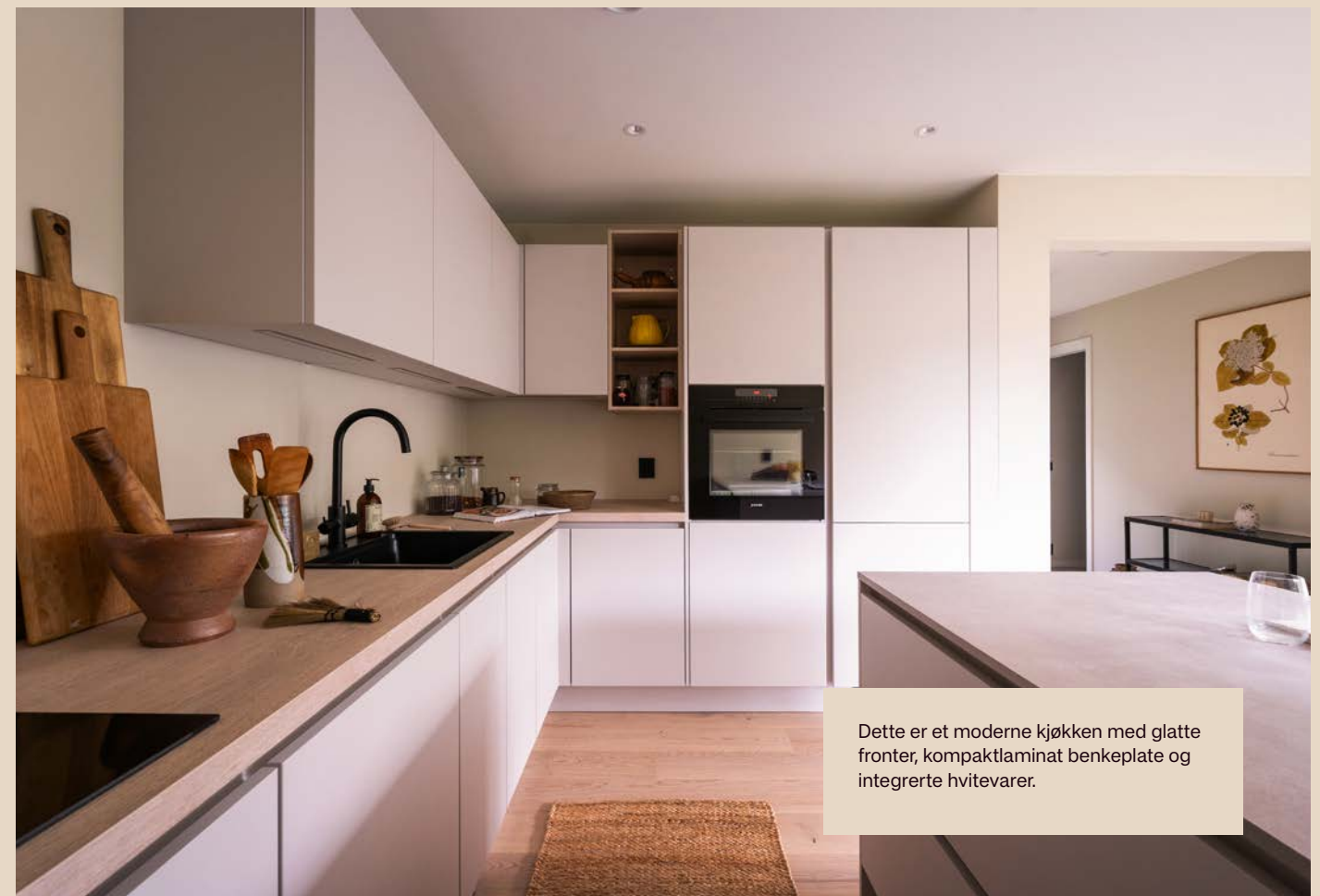
Stor skyvedør som tar deg ut til husets hage.



En åpen løsning mellom stue og kjøkken skaper en sosial atmosfære.



Lekker og gjennomført kjøkken med god benke og skap plass.



Dette er et moderne kjøkken med glatte fronter, kompakt laminat benkeplate og integrerte hvitevarer.



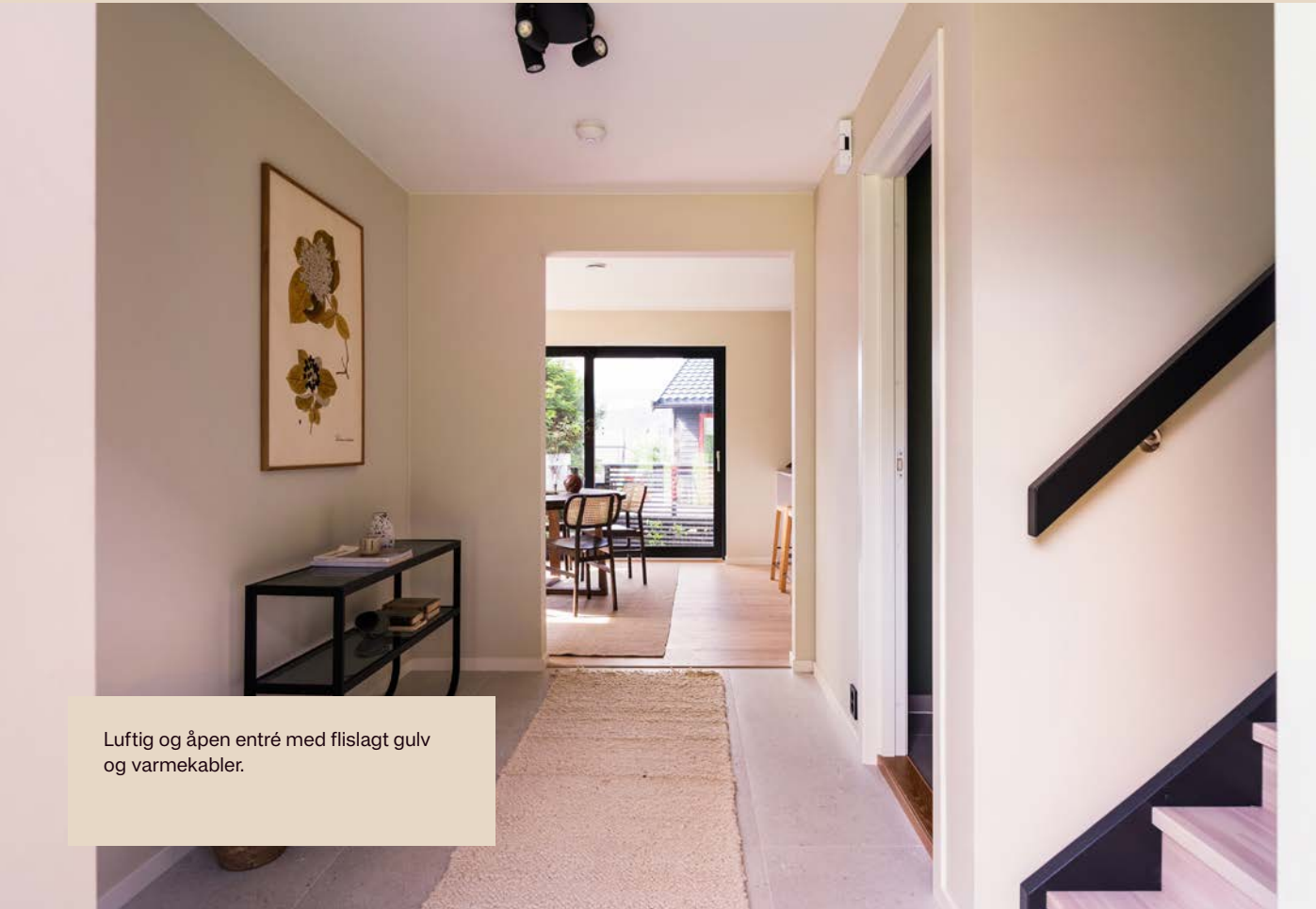
Stilrent gjennomført kjøkken.



Et delikat toalettrom i første etasje.



Her kommer man videre opp til boligens andre etasje.



Luftig og åpen entré med flislagt gulv og varmekabler.



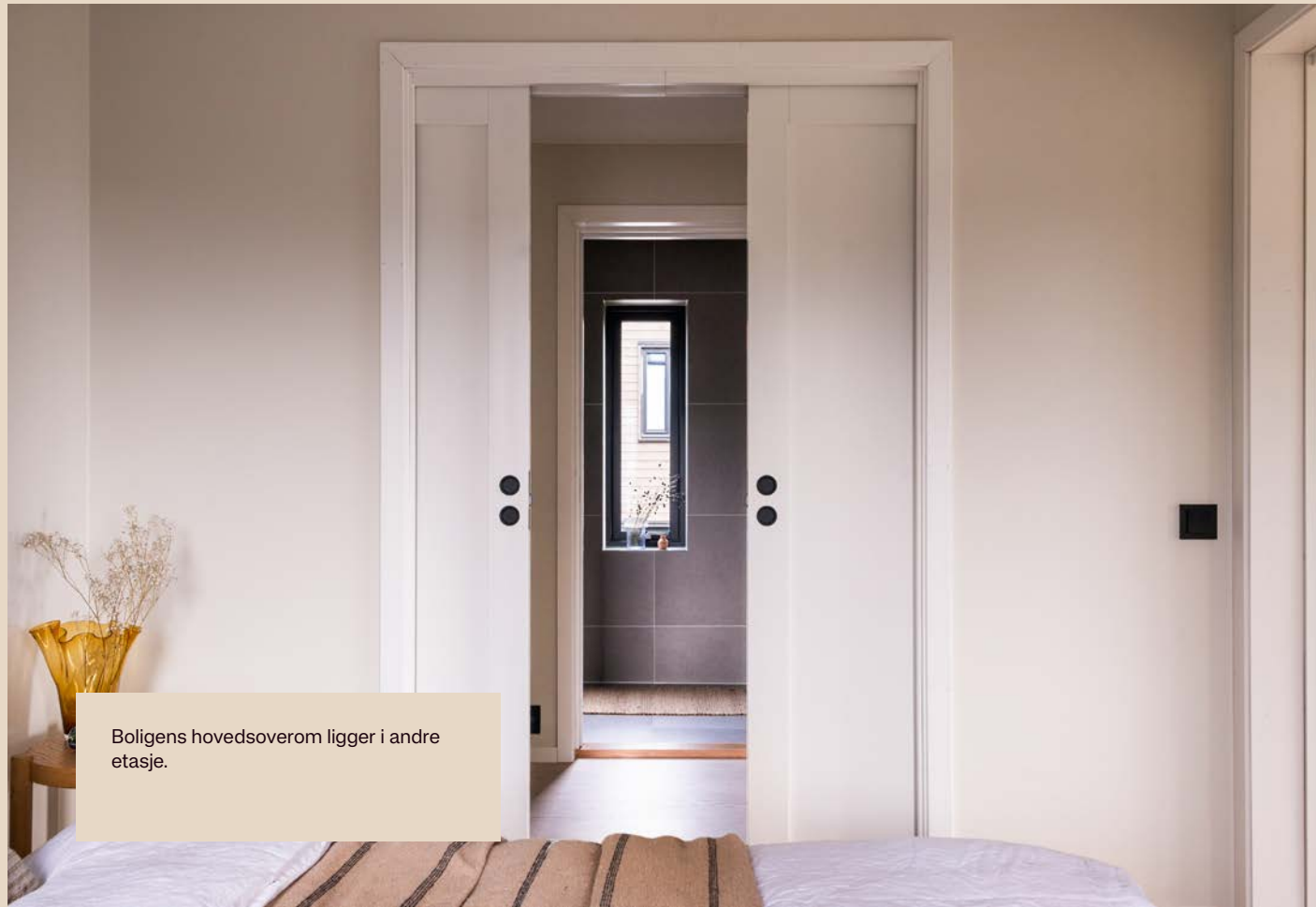
En romslig stue med gode møbleringsmuligheter.



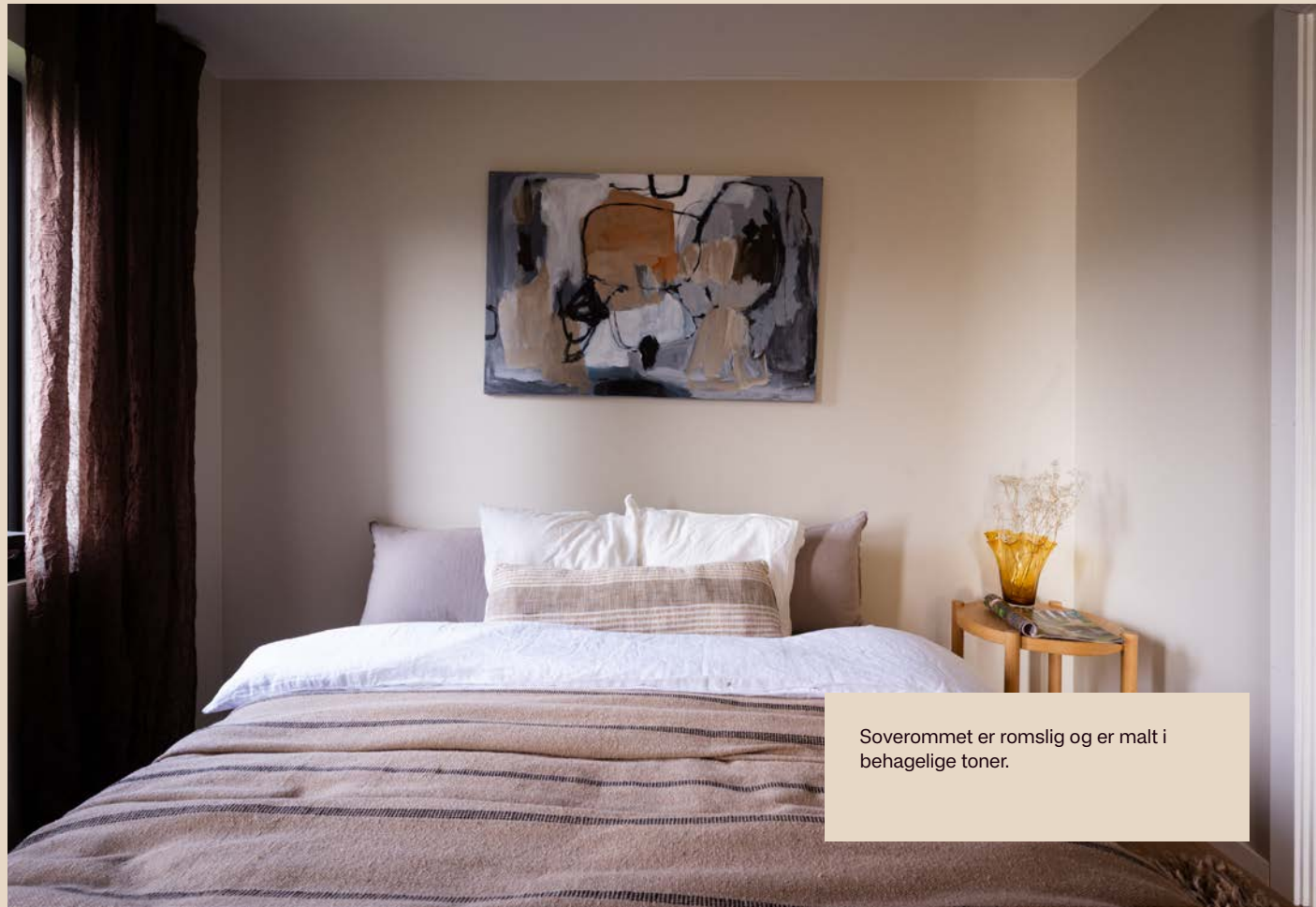
Fint grønt utsyn.



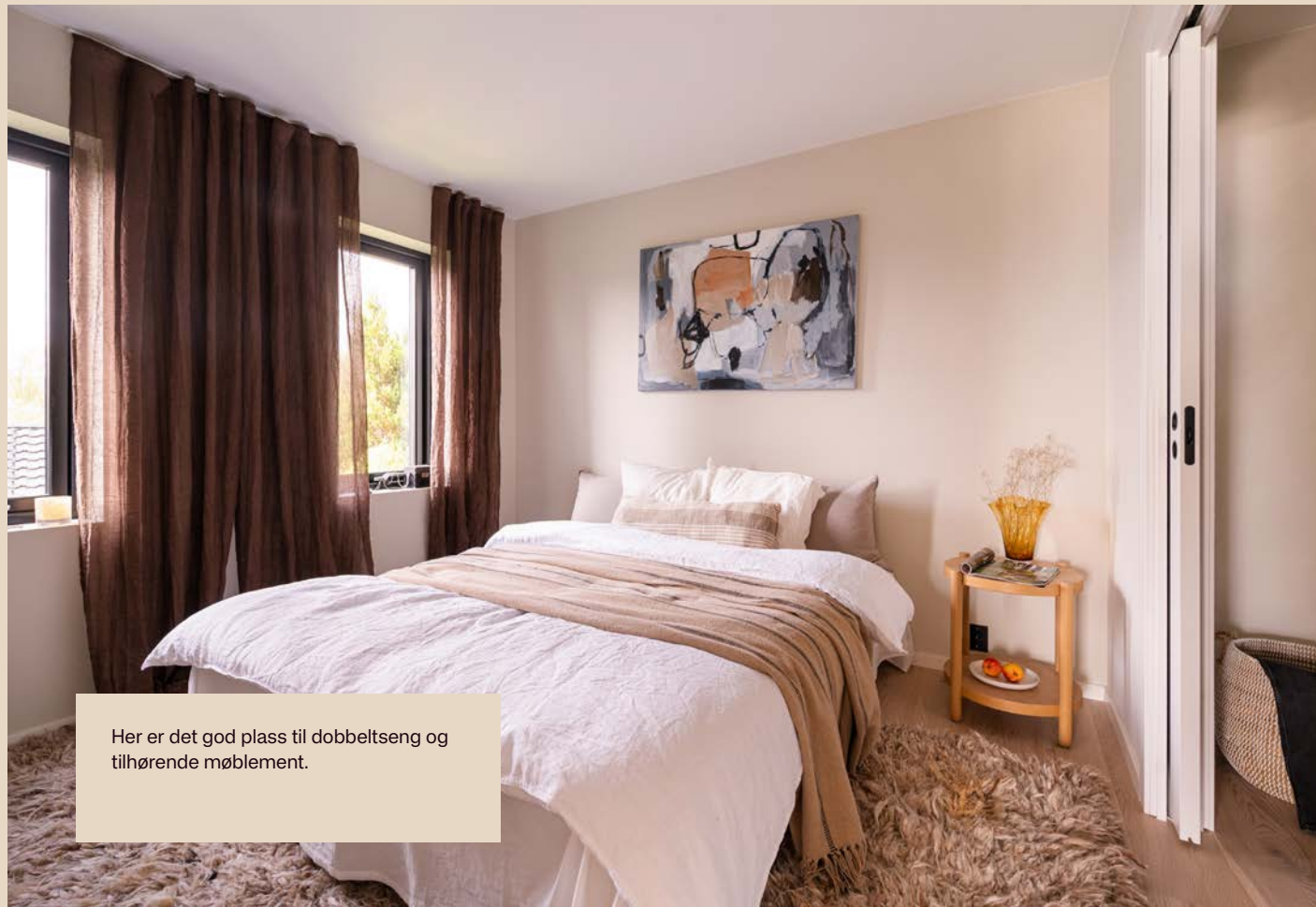
Stuen er oppvarmet med flott rentbrennende peisovn.



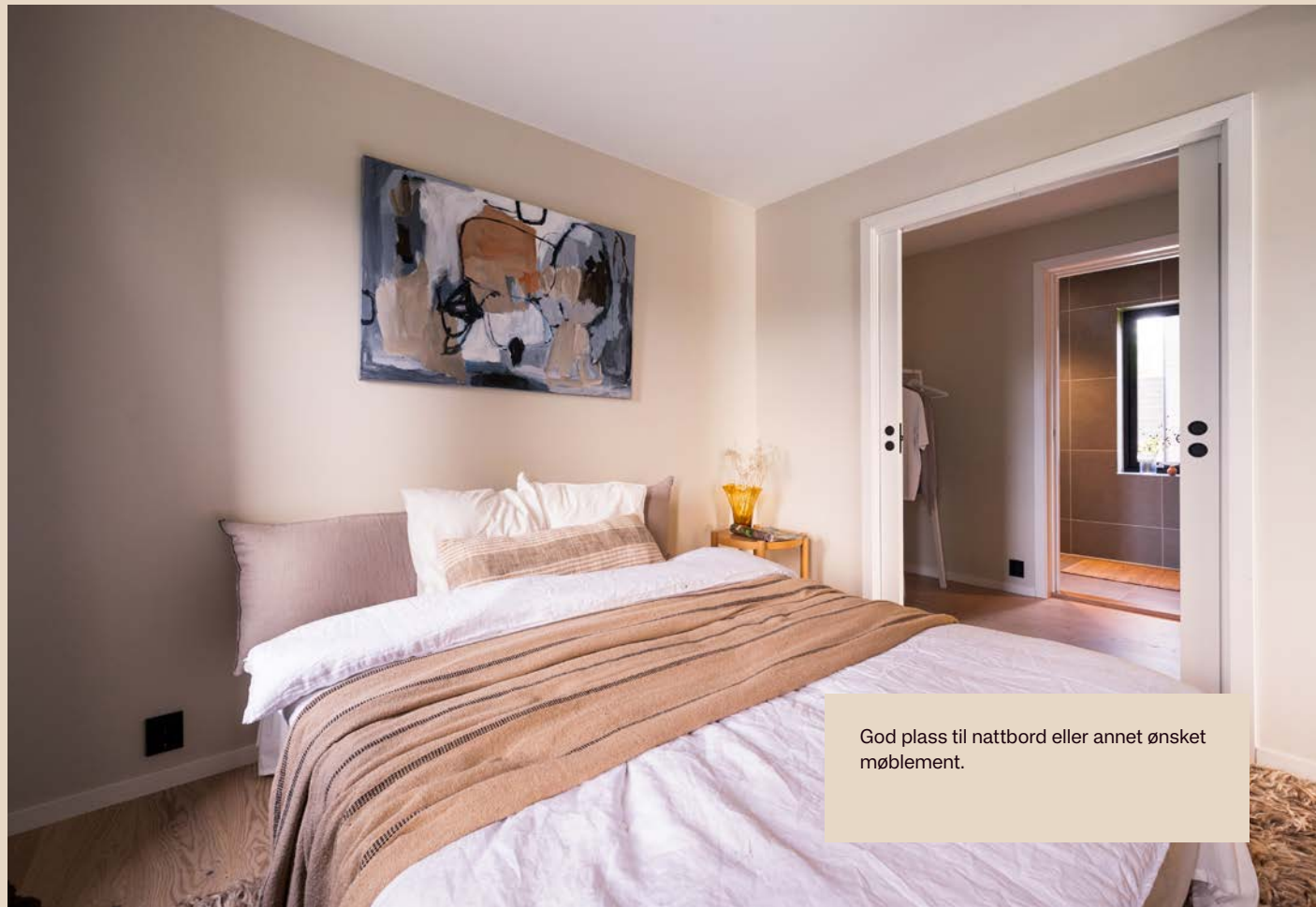
Boligens hovedsoverom ligger i andre etasje.



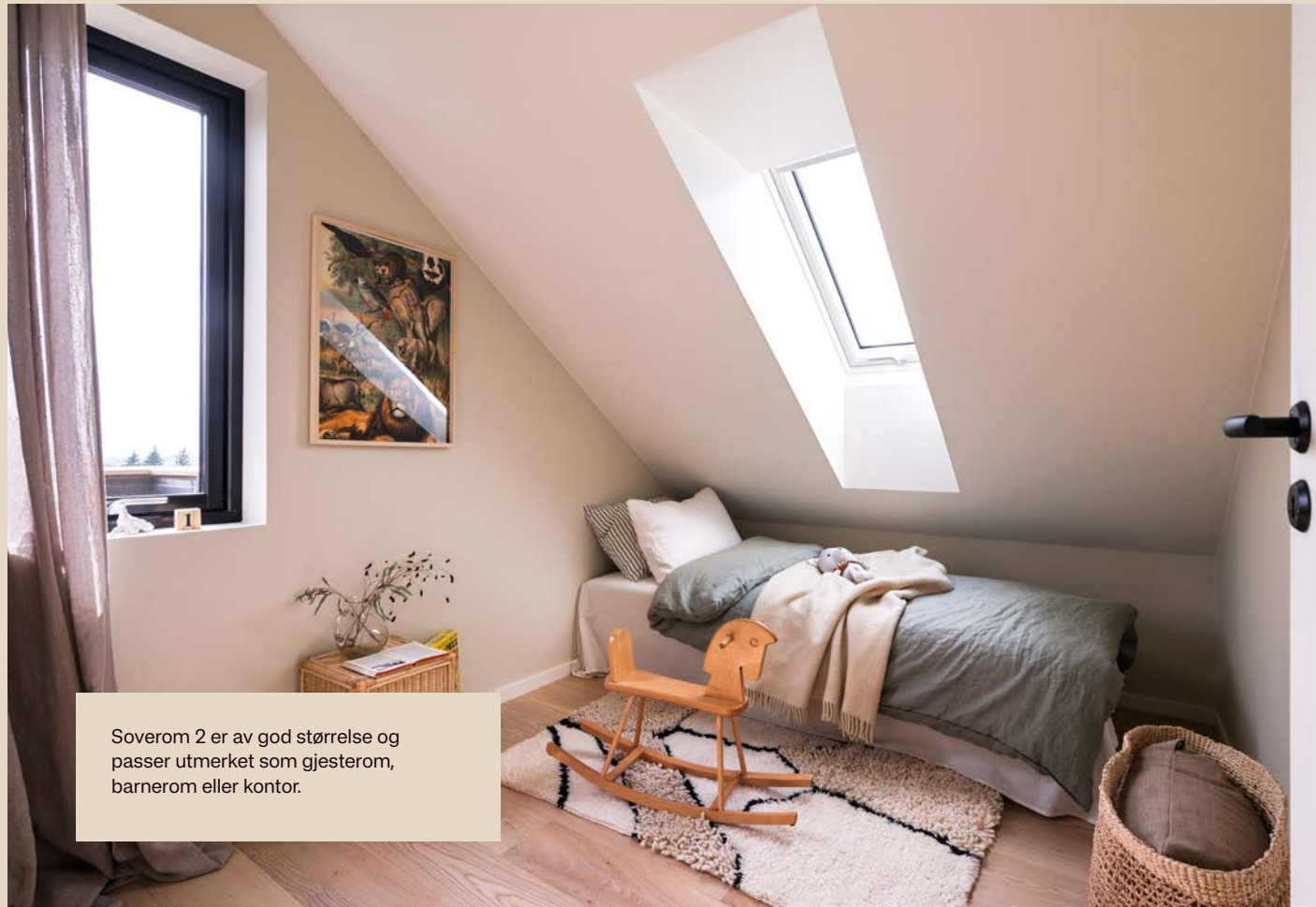
Soverommet er romslig og er malt i behagelige toner.



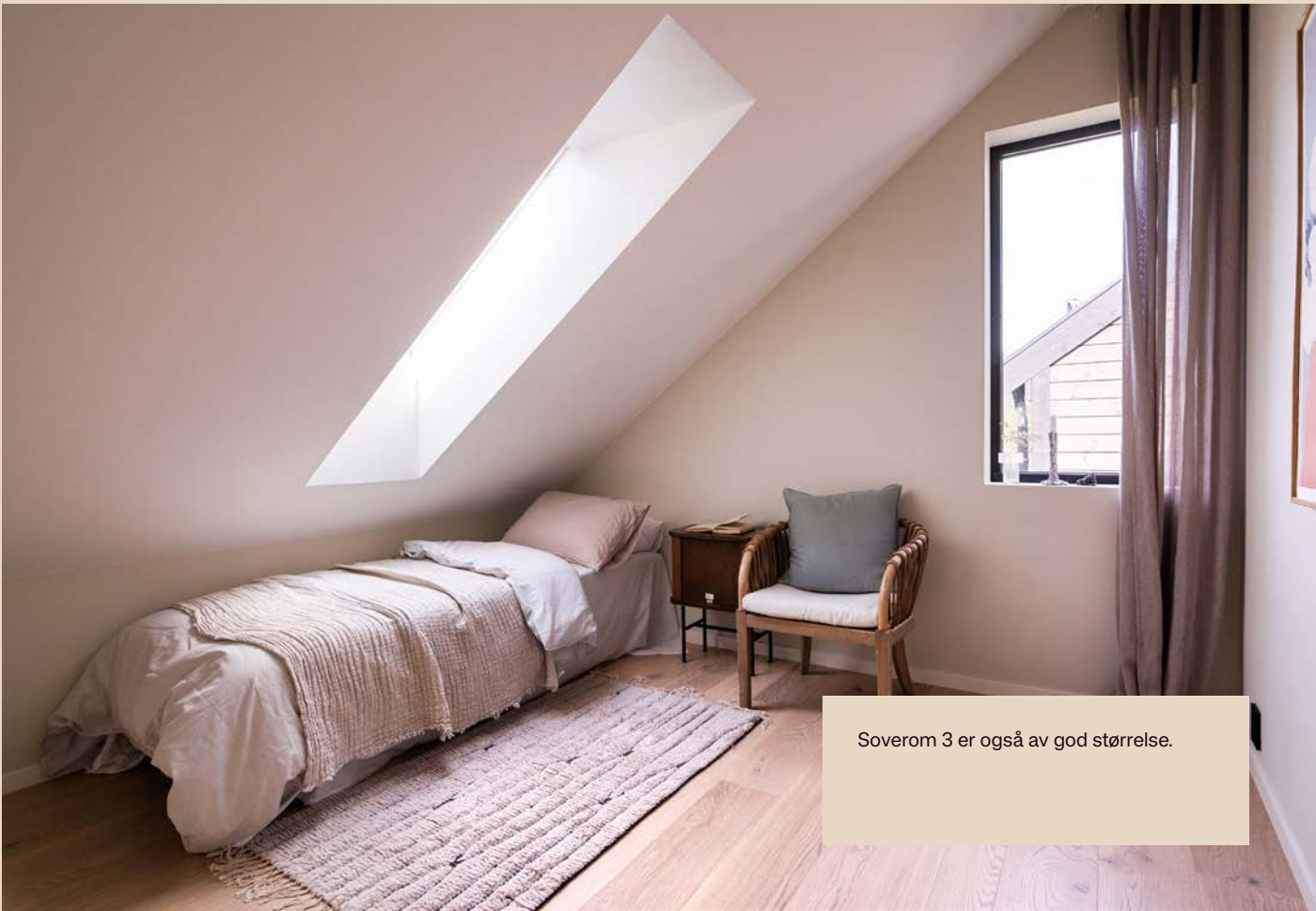
Her er det god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.



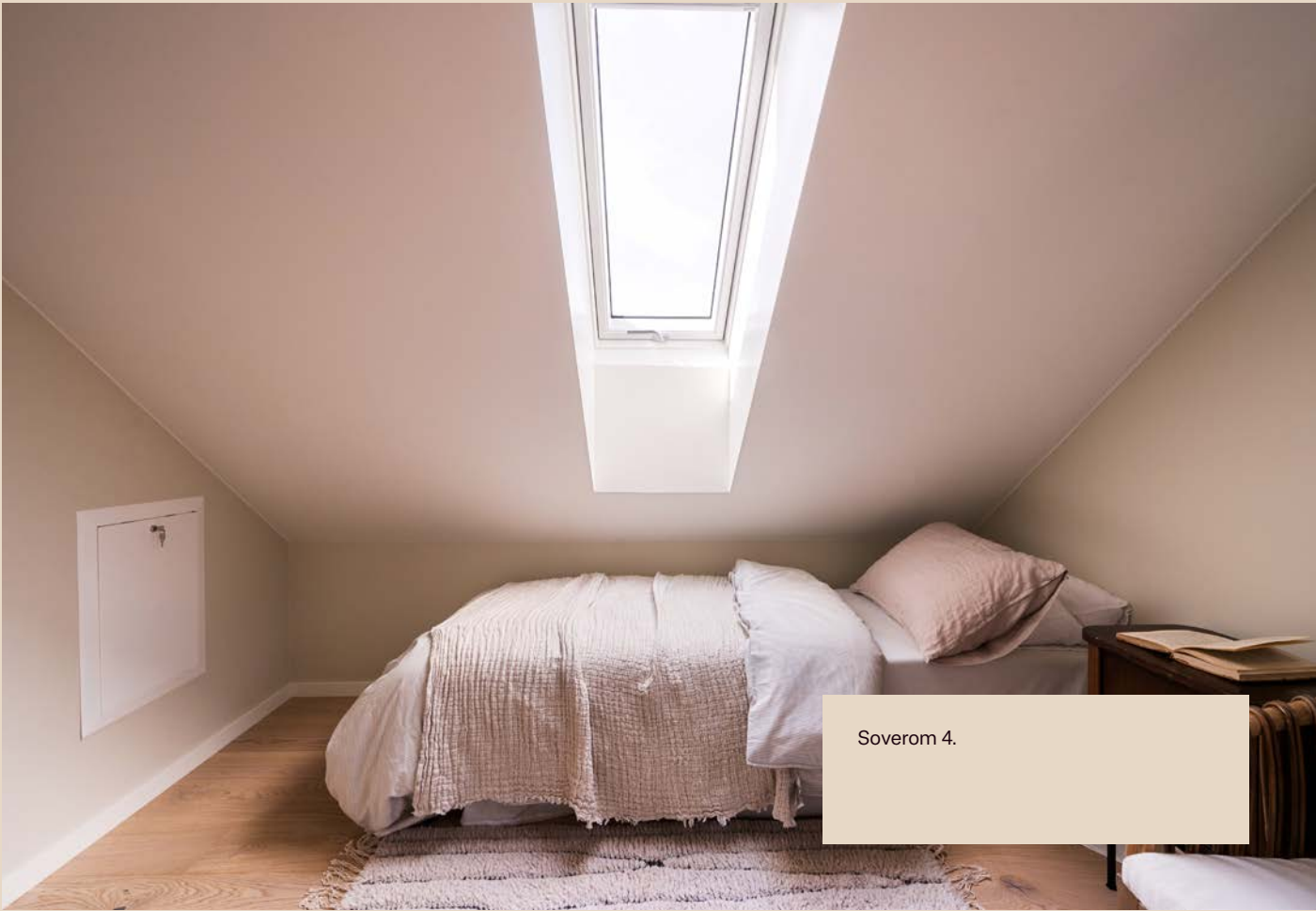
God plass til nattbord eller annet ønsket møblement.



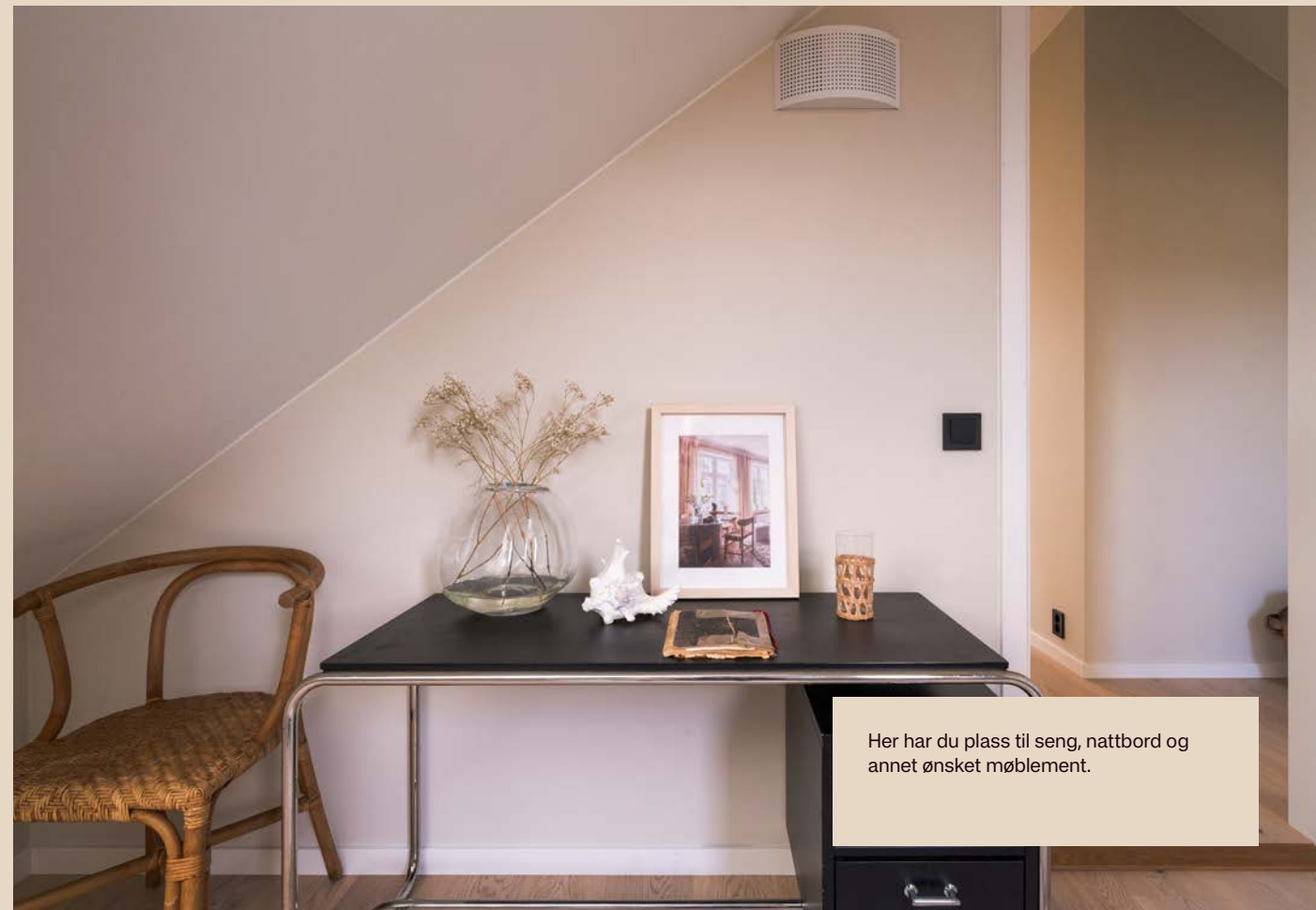
Soverom 2 er av god størrelse og passer utmerket som gjesterom, barnerom eller kontor.



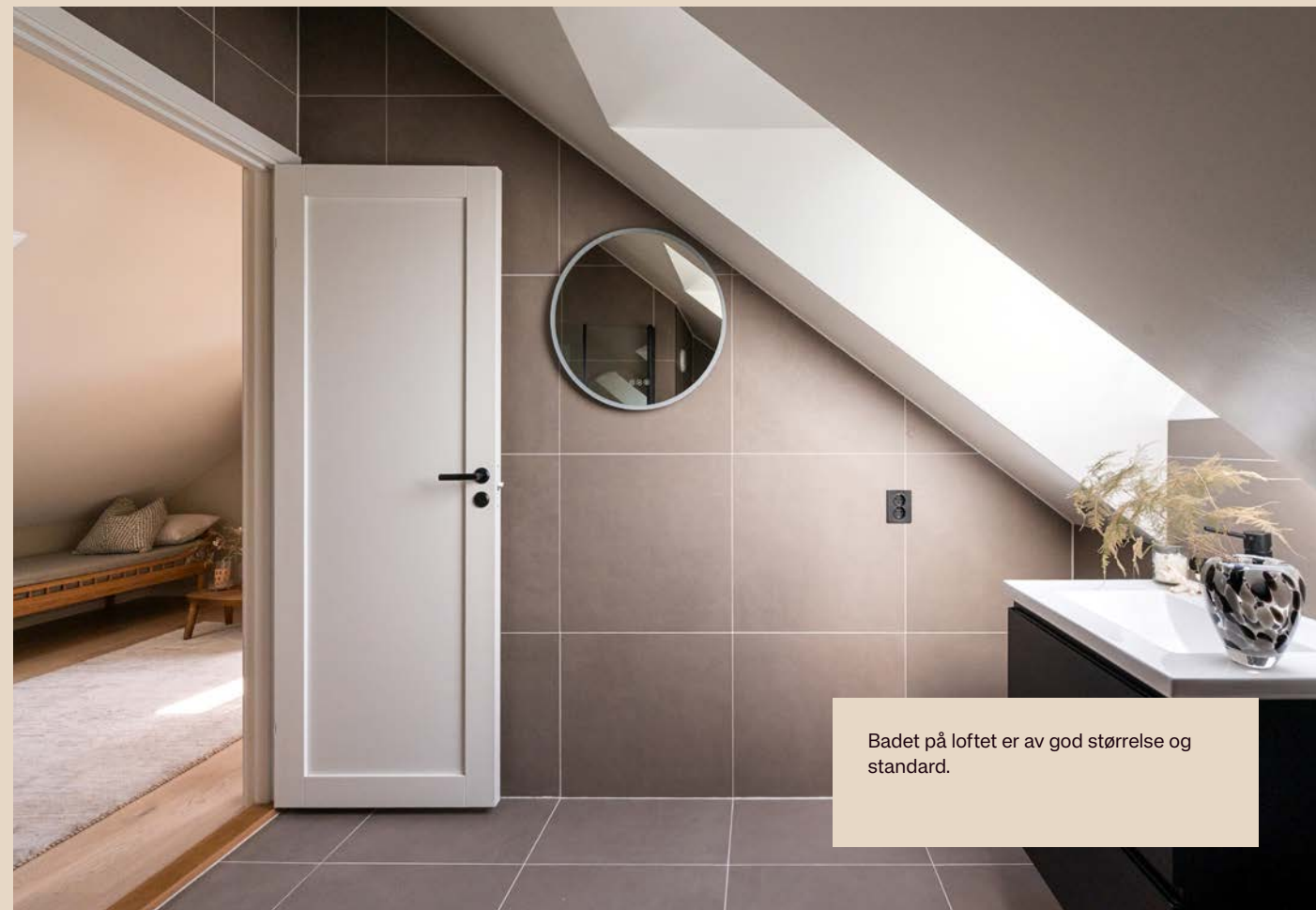
Soverom 3 er også av god størrelse.



Soverom 4.



Her har du plass til seng, nattbord og annet ønsket møblement.



Badet på loftet er av god størrelse og standard.

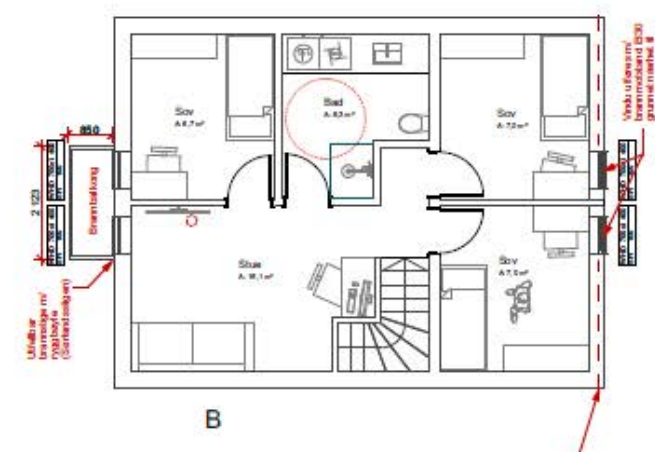


Bygget kjennetegnes ved solid kvalitet, god planlegging, materialvalg og utførelse.

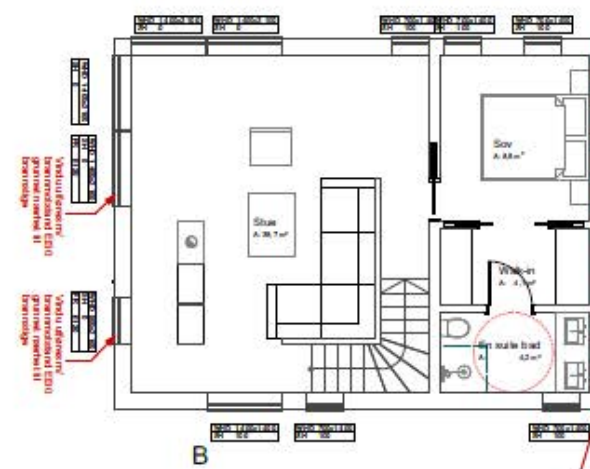


Boligen er én av totalt 4 seksjoner
fordelt på 4 eneboliger.

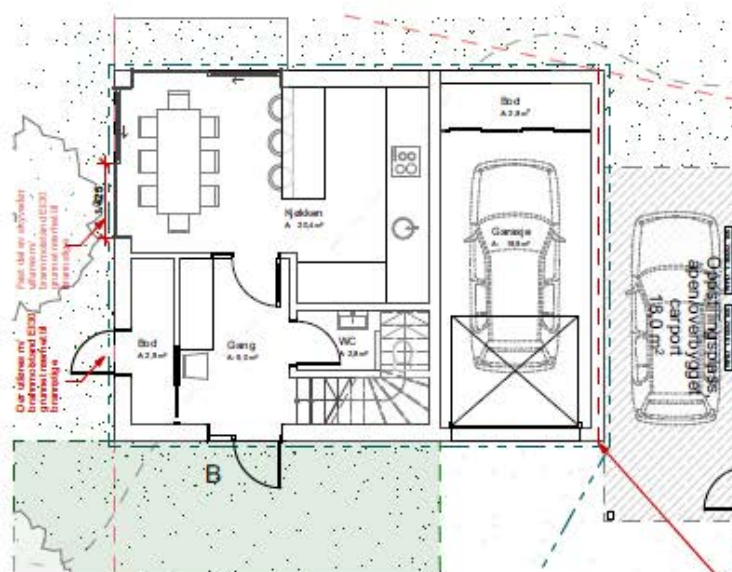
Plantegning



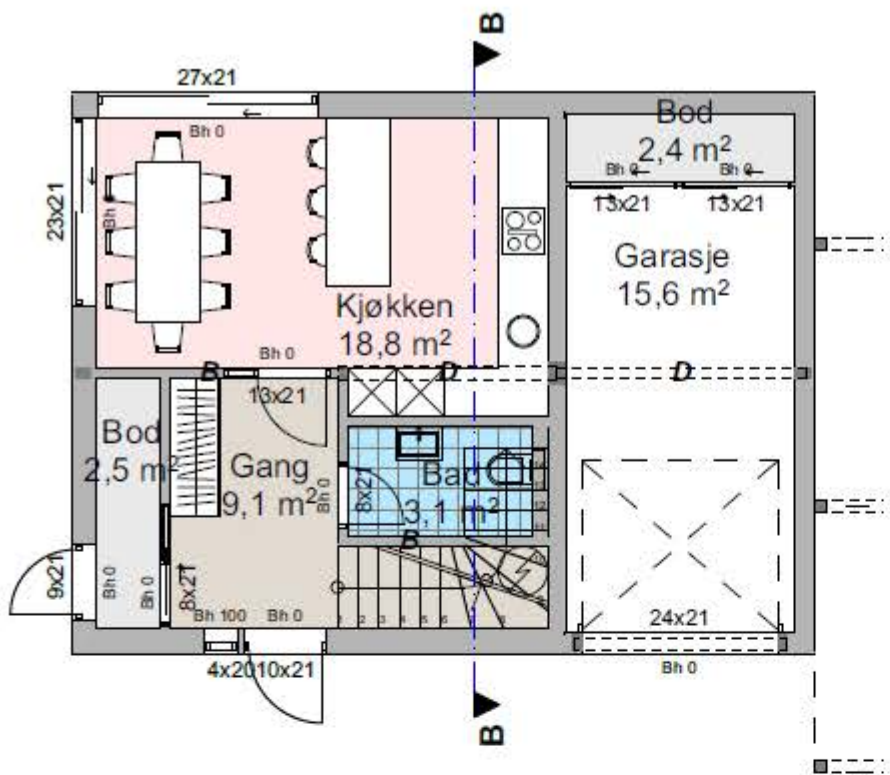
Tredje etasje (44,4 m² BRA)
 Loftsstue
 Bad/vaskerom
 Tre soverom
 Brannbalkong



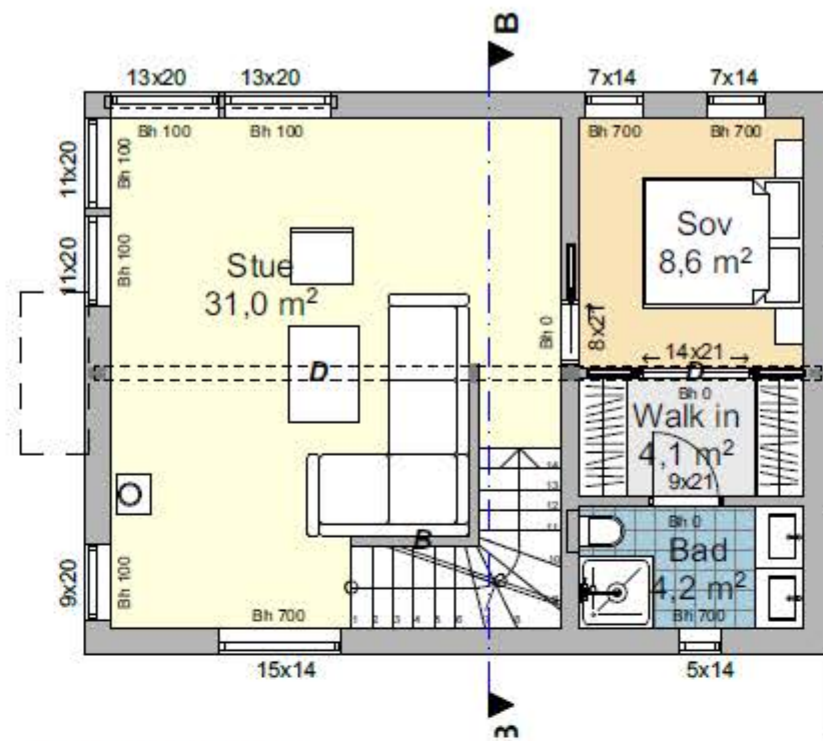
Andre etasje (54,6 m² BRA)
 Stue
 Mestersov
 Walk-in
 En suite



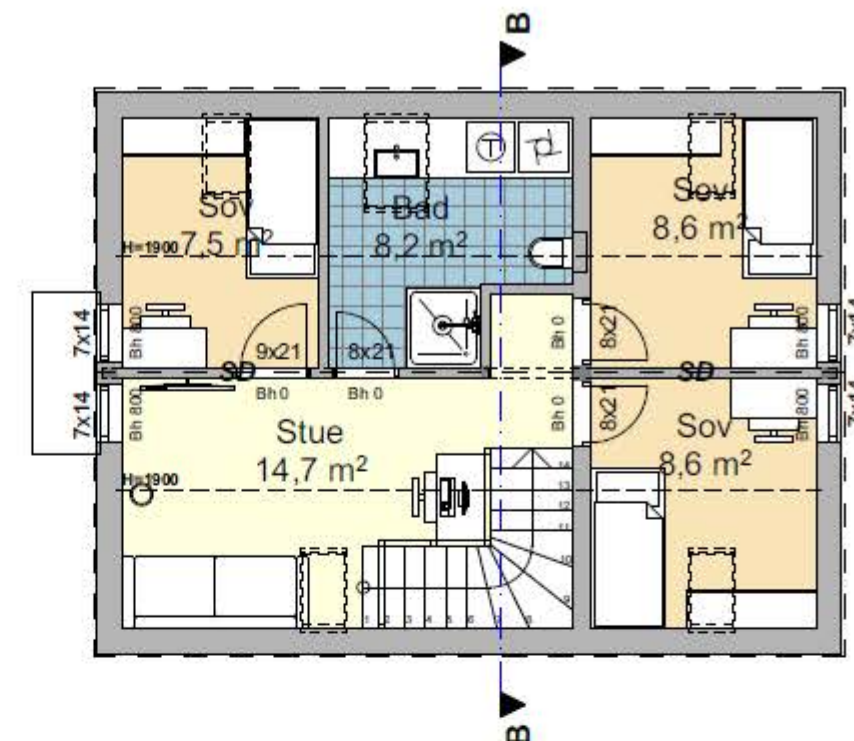
Første etasje (55,2 m² BRA)
 Entré
 Bod
 WC
 Kjøkken/spis
 Garasje
 Carport



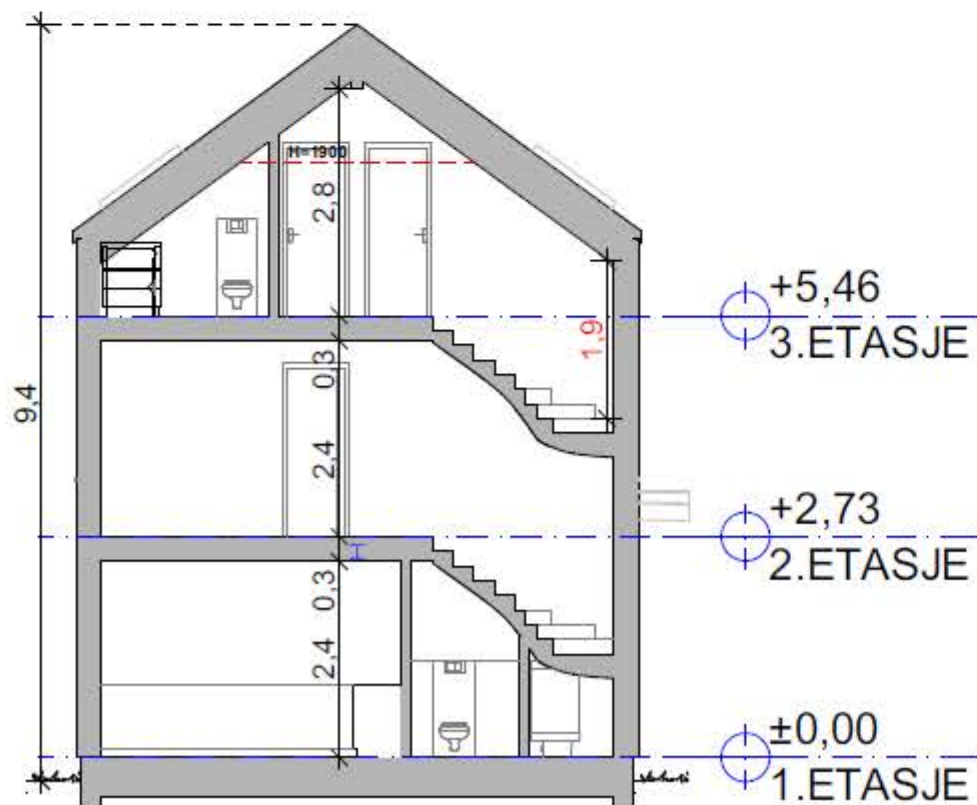
1.ETASJE



2.ETASJE



3.ETASJE



SNITT B-B

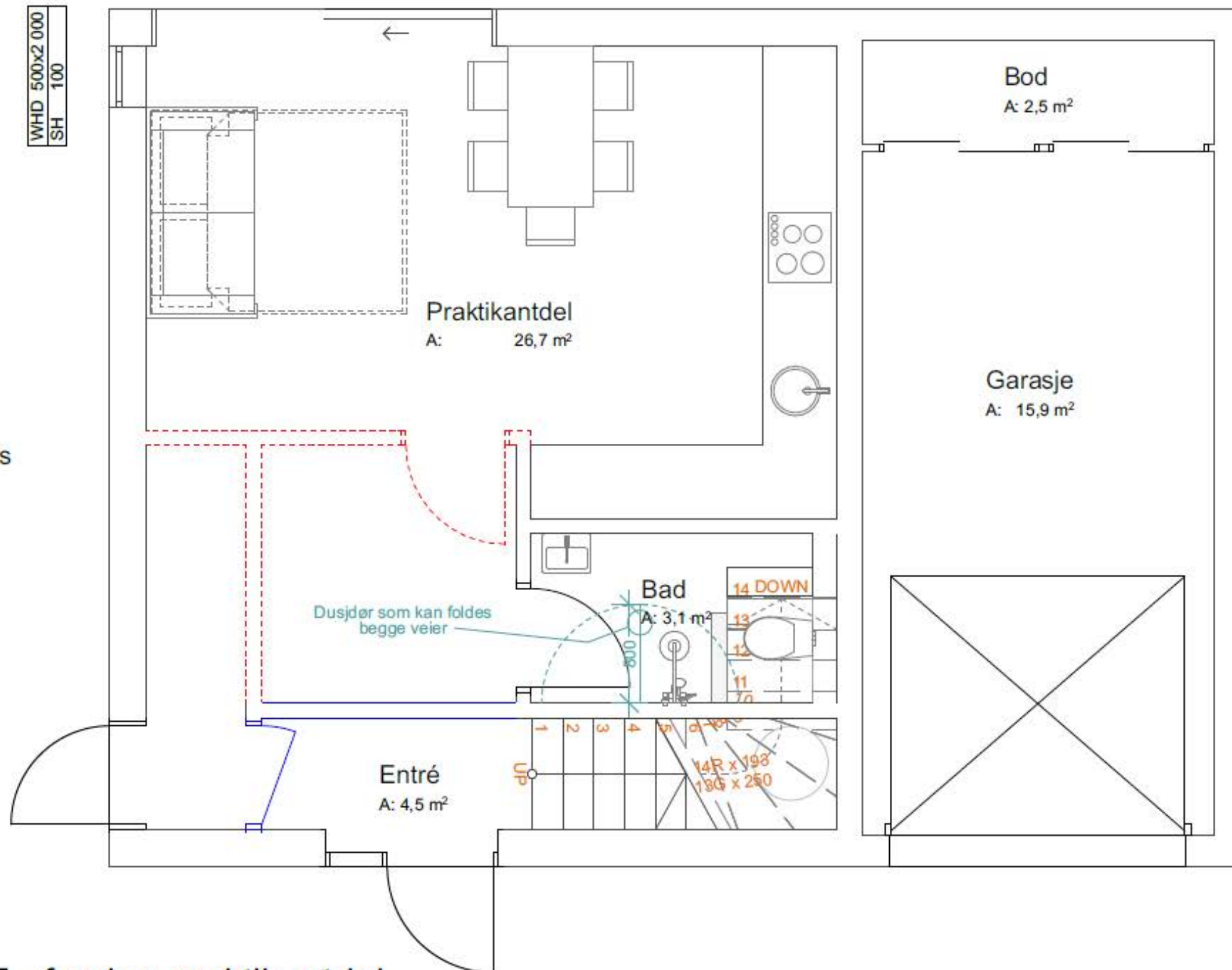
1 BYA (Bebygd Areal)	
BYA	63,9
	63,9 m ²
2 Grunnflate	
Grunnflate	62,3
	62,3 m ²
3 BRA (Bruksareal)	
BRA 1. ETG	25,2
BRA 2. ETG	25,2
BRA 3. ETG	13,5
	63,9 m ²
4 BRA (Uoppvarmet)	
BRA Garasje	18,2
	18,2 m ²

Plantegning.

WHD	500x2 000
SH	100

 Vegg fjernes

 Ny vegg



Stovnerveien 82F - forslag praktikantdel

STOVNERVEIEN 82E

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 8 700 000

Omkostninger kjøpers beløp

8 700 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

18 500,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

59 375,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

60 465,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

78 965,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

8 760 465,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

8 778 965,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 8 778 965

Eiendomsskatt

Kr 1 608,- (2025)

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra
eiendomsskattelistene til kommunen.

Kommunale avgifter

Kr 26 456(2025)

Informasjon: Renovasjonsgebyr: 1. termin 2025: 2 528,-
Vann-og avløp: 1. termin 4 086,-.

Det er fire terminer hvert år. Fakturering avhenger av
forbruk og kommunens satser.

Andre opplysninger:

Det er lagt varmekabler i oppkjøringspartiet med en 5
måler som skal deles solidarisk mellom 4 seksjoner

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Kjøper må tegne eget
abonnement.

Andre utgifter: Kjøper/ny eier må etter overtakelse dekke
bl.a. egne felleskostnader, eget strømforbruk,
innboforsikring samt andre valgfrie tilleggstjenester.
Dette kan/vil variere fra inngåtte avtaler og forbruk. TV
og internett er ikke inkludert i felleskostnadene, ny eier
må selv inngå avtale med leverandør

Formueverdi

Info om formuesverdi: Boligen ble oppført i 2025 og det
foreligger derfor ikke formuesverdi pt.

Formuesverdien bygger på en beregnet markedsverdi
som SSB har utviklet, som tar hensyn til boligens
beliggenhet, areal, byggeår og type. For primærbolig
regnes 25 % av denne markedsverdien med en justering
dersom markedsverdien overstiger 10 millioner kroner
(70 % på overskytende). For sekundærbolig benyttes
hele 100 % av markedsverdien. Dersom formuesverdien i
skattemeldingen er høyere enn det som loven åpner for i
forhold til dokumentert markedsverdi, har du rett til å be
om en nedsettelse i Skatteetatens system.

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Det er kort vei til marka og i vinterperioden er det opplyste skiløyper til Liasua, Lillomarka og Østmarka. Ca 100 meter til lysløype. I tillegg er det gode aktivitetstilbud i området med bl.a. fine tur- og sykkelstier, slalåmbakke, golfbane, tennisbane, fotballbane (kunstgress), svømming og ridesenter. For dem som liker innendørstrening, er det flere muligheter i nærområdet - som Sats og Fresh Fitness på Kalbakken, 24 Fitness på Haugenstua, Stolt Trening på Stovner og Actic på Furuset bad.

Høybråten og Stovner IL har et godt idrettstilbud innenfor alpint, basketball, fotball, friidrett, håndball, innebandy, langrenn, orientering og turn. Fra boligen er det kort vei til Stovner Idrettshall, Stovner stadion og Rommensletta. Sistnevnte har en stor idrettspark med flere fotballbaner, cricketbane, skøytebane, lekeplass og flott skulpturpark. I tillegg har området flerbrukshall, golfbane med treningsgreen, golfkro, proshop og klubblokaler. Groruddalen golfklubb ligger ca 10 minutter unna med bil. På Romsås finner man badevann som Svarttjern.

Stovner Senter er Groruddalens største kjøpesenter og ligger kun få minutters (ca 10 min) gange unna. Senteret har blitt oppgradert i nyere tid og utvidet med flere butikker og spisesteder. Her finner du blant annet restauranter, kafeer, klesbutikker, apotek, vinmonopol og matbutikker som Meny og Coop Extra. I tilknytning til senteret finner man også buss og T-bane. Utenfor Stovner senter åpnet Fossumparken i 2017. Her er det opparbeidet sittegrupper, basketballbane,

sandvolleyballbane, treningsapparater, scene med mer. Stovner senter er et naturlig knutepunkt, og en hyggelig møteplass for folk i alle aldre.

Dagligvarehandelen kan også gjøres på Kiwi Stovner som ligger ca 10 minutters gange fra boligen. Det er også kort vei til både Romsås og Grorud senter. Området har nærhet til flere barne- og ungdomsskoler, blant annet Stovner (1.-7. trinn), Rommen (1.-10. trinn), Haugenstua (1.-10. trinn) og Tokerud skole (8.-10. trinn). I tillegg ligger Stovner videregående skole, som har mange ulike studieretninger å velge mellom, i nærheten. Det finnes både private og kommunale barnehager i området. Det er kort vei til offentlig kommunikasjon. Ved Stovner senter går Tbanens linje 4 og 5. I tillegg til T-banen er det gode bussforbindelser fra Stovner med linje 64 og 65 til Furuset. Med egen bil tar du deg enkelt ut på Østre Aker vei til E6. Det er ca 14 km til Oslo sentrum, og kjøreturen tar rundt 20 minutter med bil.

Parkering

Enkel garasje med elektrisk garasjeport samt biloppstillingsplass utenfor huset. I tillegg har denne seksjonen ekstra parkeringsplass i carport. Eller parkering på områdets gjeldende bestemmelser.

Adkomst

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

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 258.3 m²

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 04.04.2025. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 04.04.2025.

Innhold

Areal

BRA - i: 127 m²

BRA - e: 17 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 144 m²

TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 36 m² Utleiedel: Entré / gang, Bod, Toalettrom,

Trapperom, Stue/kjøkken

BRA-e: 17 m² Garasje, Bod / Teknisk rom

2. etasje

3. etasje

BRA-i: 54 37 m² Trapperom, Stue m/trapp, Soverom,

Omkledningsrom, Bad Trapperom, Loftstue, Soverom,

Soverom 2, Bad, Soverom 3

TBA fordelt på etasje

2. etasje

18 m²

3. etasje

2 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og

opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor

boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne

boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme

måte som BRA, men man ser bort fra krav til

himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses

om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har

gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for

eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis

som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

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 bad erom er målt til 0,72 m)

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

I tillegg opplyses det om åpent areal TBA:

Ved soverom i 3. etg. som vender mot sør-vest 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 / omkleddingsrom og bad

3. etasje: 3 soverom, bad og stue med åpent trapperom. Skråhimling i alle rom.

Ikke måleverdige arealer i 3. etg. etter målereglene for skråhimling (AHL) opplyses som tilleggsinformasjon. 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

Standard

Denne eksklusive familieboligen er akkurat ferdigstilt og har aldri vært bebodd. Med sitt moderne uttrykk, gjennomgående høy kvalitet og funksjonelle planløsning,

er dette et hjem som kombinerer komfort og eleganse på en imponerende måte. Boligen strekker seg over tre etasjer og byr på fire soverom, to stuer, to bad, separat wc og et moderne kjøkken med tilhørende spiseplass. De store vindusflatene gir et fantastisk lysinnfall og skaper en luftig atmosfære, mens materialvalg av høy kvalitet sikrer et stilrent og varig uttrykk. Her bor du med det lille ekstra - både inne og ute - med egen hage, parkering i garasje og carport. En unik mulighet for deg som ønsker et nytt og innflyttingsklart hjem i et attraktivt område!

1. etasje:

Entré:

Boligens entré er lys og innbydende, med et moderne uttrykk. Gulvet er belagt med fliser (SINTESI Frammenti, Bianco 60x60), som er både slitesterke og enkle å rengjøre. Veggene er malt i en lys, delikat farge (Kokos), som gir en varm atmosfære. Himlingen er sparklet gips i standardfargen S 0502Y (Jotun). I entréen er det god plass til oppbevaring, med mulighet for garderobeskap eller knaggrekke. Fra entréen er det også tilgang til en praktisk innvendig bod, som gir ekstra lagringsplass. Rommet har også et stilfullt trappeparti med lyse tretrinn og sorte håndløpere, som gir en fin kontrast og et elegant preg.

Kjøkken og spisestue:

Kjøkkenet er moderne og funksjonelt, med rene linjer og lyse overflater som skaper et stilfullt uttrykk. Innredningen er fra Keo og består av slette, lyse fronter med integrerte hvitevarer, inkludert komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Kjøkkenet har en stor og praktisk kjøkkenøy som gir ekstra arbeidsplass og har en sosial funksjon med sitteplasser på barkrakker. Benkeplaten er i en lys, slitesterk utførelse som står godt til de matte frontene. Sort kjøkkenvask med ettgreps blandebatteri i sort utførelse gir en fin kontrast. Spiseplassen ligger i en lys og luftig del av rommet, med store vinduer som gir godt lysinnfall og utsikt mot hagen. Det er plass til et stort spisebord som innbyr til hyggelige måltider med familie og venner. De store skyvedørene i glass gir enkel adkomst til

uteområdet, noe som gjør det ideelt for sosiale sammenkomster og grilling på varme sommerdager. Belysningen er moderne med downlights i himlingen, og på kvelden skaper belysningen en varm og innbydende atmosfære. Gulvet er belagt med parkett (13 mm eik harmoni rus white 1 stav), som gir et lunt preg i kombinasjon med de lyse veggene (Kokos).

Toalettrom:

Toalettrommet i 1. etasje er stilfullt og moderne, med et eksklusivt uttrykk.

Rommet har mørkegrønne vegger som gir en lun og sofistikert atmosfære, mens gulvet er belagt med store fliser (60x60 cm) i en elegant, grå tone. Innredningen består av et vegghengt toalett med innebygd susterne, samt en praktisk servantinnredning i mørkt treverk med en moderne servant i hvit utførelse. Speilet over servanten gir rommet dybde og lys. Himlingen er malt i hvit kontrastfarge, som gir en fin balanse mot de mørke veggene.

2. etasje:

Stue:

Stuen i 2. etasje er lys og romslig, med store vinduer som gir et fantastisk lysinnfall og utsikt mot uteområdet. De takhøye vinduene skaper en luftig atmosfære og gir en følelse av nærhet til naturen. Midt i stuen står en stilfull peisovn som både gir varme og skaper en koselig atmosfære på kjølige dager. Den åpne planløsningen gjør det enkelt å møblere med både sofagruppe og lesekrok. Gulvet er belagt med 13 mm eik harmoni rus white 1-stavs parkett, som gir et varmt og naturlig preg i kombinasjon med de lyse veggene i fargen Kokos. Himlingen er malt i standardfargen S 0502Y (Jotun).

Hovedsoverom:

Boligens hovedsoverom ligger i boligens 2. etasje, og har en behagelig suiterfølelse- Her har du god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Store vinduer sørger for rikelig med dagslys og skaper en lun atmosfære. Rommet er malt i en lys, varm farge som harmonerer med den lune parketten (13 mm eik harmoni

rus white 1 stav). Fra soverommet er det adkomst til en romslig walk-in garderobe, som gir rikelig med oppbevaringsplass for klær og tilbehør. Hovedsoverommet har også direkte tilgang til et eget, moderne bad. Denne løsningen gir en suiterfølelse, som skaper et eksklusivt preg på rommet.

Bad fra hovedsoverom:

Badet er gjennomført i en moderne og eksklusiv stil med store grå fliser på gulv og vegger. Servantmøbelet er i mørkt tre med hvit servant og sort ettgreps blandebatteri. Over servanten henger et rundt speil med integrert belysning som gir et behagelig lys. Dusjhjørnet er avgrenset med sorte profiler og klart glass, og dusjarmaturet har sorte detaljer som matcher innredningen. Det vegghengte toalettet gir et rent og ryddig uttrykk. Badet har også et smalt, høyt vindu som slipper inn naturlig dagslys og gir rommet en luftig følelse.

3. etasje:

Loftstue:

Loftstuen i 3. etasje er et lyst og trivelig oppholdsrom med store takvinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys. Det skrå taket gir rommet en hyggelig atmosfære/ belysning med downlights. Himlingen er malt i en lys tone som harmonerer med de varme gulvene i eikeparkett (13 mm eik harmoni rus white 1 stav). Loftstuen har god plass til en sittegruppe og kan også fungere som en ekstra TV-stue eller lekerom. Dette er et fleksibelt rom som enkelt kan tilpasses ulike behov.

Soverom:

I 3. etasje finner vi tre lyse og innbydende soverom. Alle rommene har skråtak og takvinduer som gir et sjarmerende uttrykk og slipper inn godt med dagslys. Veggene er malt i lyse, varme farger som skaper en rolig atmosfære, og gulvene er belagt med den samme stilrene parketten som resten av boligen. Soverommene er godt egnet som barnerom, gjesterom eller kontor, og det er god plass til seng, skrivebord og garderobeløsning.

Baderom:

Baderommet i 3. etasje har en moderne innredning med store grå fliser på gulv og vegger. Dusjonen er avskjermet med en elegant dusjvegg i klart glass med sorte profiler. Baderomsinnredningen er i mørkt tre med hvit servant, speil med integrert LED-belysning og et sort ettgreps blandebatteri. Det er vegghengt toalett, og takvinduet gir godt med naturlig lys og en følelse av luftighet. Baderommet har også et gulvsluk i dusjonen og er utstyrt med gulvvarme for ekstra komfort.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Haaland Takst & Boligveiledning AS

Type takst avholdt av takstmann: Arealrapport

Byggemåte

Boligen er tegnet av Hjord Arkitekter og er oppført etter siste byggestandard, TEK 17. Bygget kjennetegnes ved solid kvalitet, god planlegging, materialvalg og utførelse. Gulv på grunn med ringmur er utført i henhold til Norges

byggforskningsinstitutt (NBI) byggdetaljer.

Gulvet er frostsikret forskriftsmessig, og tiltak for radonsikring inkluderer både duk og brønn. Yttervegger i boligrom er bygget opp av 198 mm stenderverk, påføret 48 mm på innsiden, med diffusjonssperre imellom. Hovedkledningen består av gran (19x148) med transparent Jotun 9061 Jernvitrol farge. Vindus- og dørbeslag, samt beslag for overgang mellom terrassegulv-vegg og veggtag, er utført i sort stål. Kledning rundt vinduer og dører er utført i dobbelfals (19x148) med spesialfarge. Vinduer og terrassedører leveres som inntegnet på fasadetegning, i farge S8500N (dempet sort). Ytterdøren er av type Tun 351 i samme farge (S8500-N), mens innerdører er av typen Funkis 1 speil 9x21, utført som massiv fyllingsdør i hvitt (NCS 0502-Y). Innvendige vegger består av bærende og ikke-bærende bindingsverk (98/148 mm) med 70 mm steinull, kledd med gips. Himlinger er også belagt med gips, og gulvene i oppholdsrom er belagt med impregnert gulvspon. Støpt gulv i første etasje er ubehandlet, men avrettet ved behov. Limtredragere i gran er benyttet i konstruksjonen, og dragere med store spenn er utført i stål. Yttertaket er en bærekonstruksjon av takstoler/taksperrer, dimensjonert etter gjeldende standarder og belagt med Benders dobbelkrum sort ru betongtakstein. Takrenner og beslag er i sort stål, og snøfangere er montert på taksider med fall. Gop entrétak block er montert over inngangspartiet (1x1,6 m). Terrasser er utført i trykkimpregnerte materialer, med terrassebord i 28x120 mm cu-impregnert treverk. Rekkverk er laget av trykkimpregnerte spiler.

Selger har ikke skaffet en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften til avhendingsloven. Forskriften fastsetter minstekrav for hvilke bygningsdeler som skal undersøkes, hvordan undersøkelsene skal gjennomføres, og hvordan resultatene skal presenteres i rapporten. Det er ikke et lovkrav å fremskaffe en slik tilstandsrapport, men mangelen på en slik rapport medfører at det vanligvis er gjort færre undersøkelser av bygningssakkyndig, og at kjøper får mindre informasjon om eiendommens tilstand enn hva som ville vært tilfelle

dersom en tilstandsrapport var innhentet.

Øvrig informasjon

Adresse

Stovnerveien 82E, 0982 OSLO

Gnr. 102, bnr. 361, snr. 1, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

Selger

Bm Boligutvikling Oslo AS

Sameie

Sameiets forsikringsselskapFremtind

Polisenummer fellesforsikring: 7760202/2

Energimerke

Energikarakter: B

Energifarge: Rød

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte. Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming kombinert med peisovn

i stue.

Varmekabler er installert i våtrom og entré. Ventilasjon leveres av FLEXIT eller tilsvarende, med varmegjenvinning og avtrekk fra våtrom og kjøkken. Kanaler er fortrinnsvis skjult i vegger og etasjeskiller, men innkassing kan forekomme

Selger har ikke bebodd boligen og har derfor ikke opplysninger knyttet til energiforbruk og strømkostnader. Strømforbruk og strømkostand avhenger av antall personer i husholdningen, bruken av eiendommen og avtaletype / leverandør.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Boligen ligger i ett område regulert etter bestemmelsene i reguleringsplan -4220 (Småhusplanen), vedtatt 15.03.2006. Kopi av reguleringskart med bestemmelser er vedlagt salgsoppgaven. Planen er p.t. under revisjon. Det ble vedtatt et midlertidig forbud mot byggetiltak den 01.06.2022 i påvente av revidert reguleringsplan. PBE justerte det midlertidige forbudet mot byggetiltak med virkning fra 12.04.2023. Det gis unntak for tiltak som, inkludert utført tiltak, gir en utnyttelse på maksimalt 22 % bebygd areal (BYA) per tomt. For områder som er markert som A- og B-områder i plankartet for S-4220 gis det unntak for tiltak, som inkludert utført tiltak, gir en utnyttelse på maksimalt 16 % BYA per tomt. Det gis unntak for ene-, tomanns- og tremannsboliger. Det gis unntak dersom minimum 60 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep. Se Plan og Bygningsetaten sine nettsider, saksnr. 202300230, for nærmere informasjon. Før revisjon gjelder følgende: Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. 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. For mer informasjon, konferer megler eller se vedlagt reguleringskart og reguleringsplan.

Tinglyste heftelser

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

301/102/361/1:
09.08.1929 - Dokumentnr: 901289 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:102 Bnr:361
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.1930 - Dokumentnr: 901435 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:102 Bnr:361
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1937 - Dokumentnr: 9646 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:102 Bnr:361
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1955 - Dokumentnr: 12481 - Erklæring/avtale Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:102 Bnr:361
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.1956 - Dokumentnr: 8338 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

Overført fra: Knr:0301 Gnr:102 Bnr:361
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1988 - Dokumentnr: 34592 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:102 Bnr:813
Byggeforbud på nærmere angitt avstand
Overført fra: Knr:0301 Gnr:102 Bnr:361
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.2025 - Dokumentnr: 106650 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/4

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24.

Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Mulighet til å lage praktikantdel, se vedlagte tegninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandlen. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk
Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig
Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelår for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering
På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:
Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:
Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder

også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan

videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan

gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

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

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

Personopplysningsloven

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

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lån Samme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemote

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglervederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 89 000,00

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 17 900,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 150 700,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

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

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak:

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

samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

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

Oppdragsansvarlig

Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

Tlf: 473 97 811

Ansvarlig megler

Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

Tlf: 473 97 811

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

12.09.2025

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

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

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

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

STOVNERVEIEN 82E

VEDLEGG



Arealmålingsrapport

 Enebolig
 Stovnerveien 82 E, 0982 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 102, bnr. 361, snr. 1



Befaringsdato: 28.05.2025 Rapportdato: 01.06.2025 Oppdragsnr.: 20347-1232 Referansenummer: VT3092
Autorisert foretak: Haaland Takst & Boligveiledning AS Sertifisert Takstingeniør: Gard Sundbø Haaland Vår ref: Gard Sundbø Haaland



Gyldig rapport
01.06.2025
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.



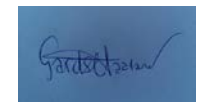
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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



Stovnerveien 82 E, 0982 OSLO
Gnr 102 - Bnr 361
0301 OSLO

Haaland Takst & Boligveiledning AS
Åssiden 100
1860 TRØGSTAD



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

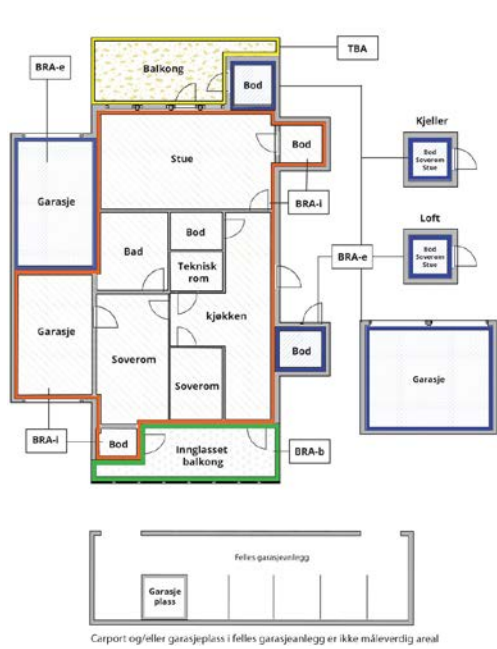
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			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, Omklingsrom, 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 badet er målt til 0,72 m)

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

I tillegg opplyses det om åpent areal TBA:

Ved soverom i 3. etg. som vender mot sør-vest er det utraget balkong som rømningsvei / brannstige på vegg
Areal av rømningsbalkong er oppmålt til 1,6 m2

Eneboligen går over tre plan

- etasje: Gang m/ lukket trapp, kjøkken, toalettrom og bod
- etasje: Stue m/ lukket trapp, soverom, walk-in garderobe / omklingsrom og badetrom
- etasje: 3 soverom, badetrom og stue med åpent trapperom. Skråhimling i alle rom.

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

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: Prosjekttegninger _ byggesøknad

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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 sør-vest

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		
Enebolig	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	118	9
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				
28.5.2025	15:00:00	16:30:00	Gard Sundbø Haaland			Takstingeniør	
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	102	361		1	237.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Stovnerveien 82 E							
Hjemmelshaver							
Bm Boligutvikling Oslo AS							

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.takstklagenemd.no](#) for mer informasjon.

Egne forutsetninger

Oppdrag fra hjemmelshaver til eiendommen er tjeneste med oppmåling av innvendig areal for 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.

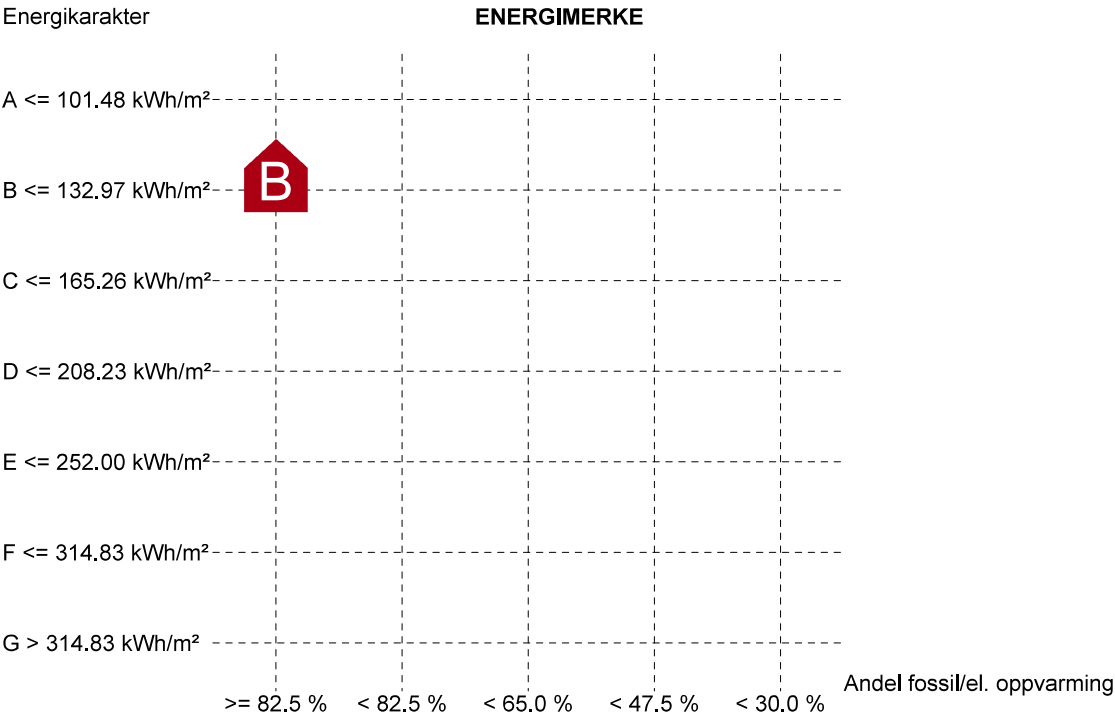
Ved befaring og oppmåling av boligen er denne møblert med de begrensninger for evt. små avvik ved oppmålinger som foretas med lasermåler.

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

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;



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 [m²]:	144	
Areal tak [m²]:	63	
Areal gulv [m²]:	54	
Areal vinduer og ytterdører [m²]:	40	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]:	123	
Oppvarmet luftvolum [m³]:	299	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,16	
U-verdi tak [W/m²K]	0,09	
U-verdi gulv [W/m²K]	0,09	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	0,80	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	32,4	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]:	0,05	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	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	

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	

Simuleringsnavn: Evaluering
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;

Resultater av evalueringen	
Evaluering av	Beskrivelse
Energitiltak	Bygningen tilfredsstiller ikke kravene til energitiltak i §14-2 (2)
Varmetapsramme	Bygningen tilfredsstiller omfordeling energitiltak (varmetapstall) ihht. §14-2 (2)
Energiramme	Bygningen tilfredsstiller energirammen ihht. §14-2 (1)
Minstekrav	Bygningen tilfredsstiller minstekravene i §14-3
Luftmengder ventilasjon	Luftmengdene tilfredsstiller minstekrav gitt i NS3031:2014 (tabell A.6)
Energiforsyning	Fossilt brensel benyttes ikke i oppvarmingsanlegget (§14-4)
Samlet evaluering	Bygningen tilfredsstiller byggeforskriftenes energikrav

Energitiltak (§14-2 (2))		
Beskrivelse	Verdi	Krav
Samlet glass-, vindus og dørareal delt på bruksarealet [%]	32,4	25,0
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,16	0,18
U-verdi tak [W/m²K]	0,09	0,13
U-verdi gulv mot grunn og mot det fri [W/m²K]	0,09	0,10
U-verdi glass/vinduer/dører [W/m²K]	0,80	0,80
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]	0,05	0,05
Lekkasjetall (lufttetthet ved 50 Pa trykkforskjell) [luftvekslinger pr time]	0,6	0,6
Årsmidlere temperaturvirkningsgrad varmegjenvinner ventilasjon [%]	83	80
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	1,00	1,50

Omfordeling energitiltak (§14-2 (2), varmetapstall)		
Beskrivelse	Verdi	Krav
Varmetapstall yttervegger	0,18	0,22
Varmetapstall tak	0,05	0,07
Varmetapstall gulv på grunn/mot det fri	0,04	0,04
Varmetapstall glass/vinduer/dører	0,26	0,20
Varmetapstall kuldebroer	0,05	0,05
Varmetapstall infiltrasjon	0,03	0,03
Varmetapstall ventilasjon	0,07	0,08
Totalt varmetapstall	0,68	0,70



SIMIEN

Evaluering Energiregler 2016

Simuleringsnavn: Evaluering
Tid/data 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;

Energiramme (§14-2 (1), samlet netto energibehov)		
Beskrivelse		Verdi
1a Beregnet energibehov romoppvarming		34,3 kWh/m²
1b Beregnet energibehov ventilasjonsvarme (varmebatterier)		1,5 kWh/m²
2 Beregnet energibehov varmtvann (tappevann)		29,8 kWh/m²
3a Beregnet energibehov vifter		2,9 kWh/m²
3b Beregnet energibehov pumper		0,0 kWh/m²
4 Beregnet energibehov belysning		11,4 kWh/m²
5 Beregnet energibehov teknisk utstyr		17,5 kWh/m²
6a Beregnet energibehov romkjøling		0,0 kWh/m²
6b Beregnet energibehov ventilasjonskjøling (kjølebatterier)		0,0 kWh/m²
Totalt beregnet energibehov		97,5 kWh/m²
Forskriftskrav netto energibehov		113,0 kWh/m²

Minstekrav (§14-3)			
Beskrivelse		Verdi	Krav
U-verdi yttervegger [W/m²K]		0,16	0,22
U-verdi tak [W/m²K]		0,09	0,18
U-verdi gulv mot grunn og mot det fri [W/m²K]		0,09	0,18
U-verdi glass/vinduer/dører [W/m²K]		0,8	1,2
Lekkasjetall (lufttetthet ved 50 Pa trykkforskjell) [luftvekslinger pr time]		0,6	1,5

Energiforsyning (§14-4 (1))		
Beskrivelse		Verdi
Bruker fossilt brensel til oppvarming		Nei

Krav til isolering av rør, utstyr og kanaler (§14-3 (2))	
Rør, utstyr og kanaler som er knyttet til bygningens varmesystem skal isoleres. Isolasjonstykkelsen skal være økonomisk optimal beregnet etter norsk standard eller en likeverdig europeisk standard.	
Dette er ikke en del av evaluering i SIMIEN og må derfor dokumenteres på annen måte.	



SIMIEN

Evaluering Energiregler 2016

Simuleringsnavn: Evaluering
Tid/data 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;

Krav til løsninger for energiforsyning i småhus (§14-4 (4))	
Boenheter i småhus skal oppføres med skorstein.	
Kravet til skorstein gjelder ikke dersom boenheten har vannbårent oppvarmingsanlegg	
Kravet til skorstein gjelder ikke dersom årlig netto energibehov til oppvarming ikke overstiger kravet til passivhus i NS3700:2013	
Dette kravet er ikke en del av evalueringen i SIMIEN og må dokumenteres på annen måte	

Energibudsjett reelle verdier (§14-2 (5))		
Energipost	Energibehov	Spesifikt energibehov
1a Romoppvarming	3707 kWh	30,0 kWh/m²
1b Ventilasjonsvarme (varmebatterier)	186 kWh	1,5 kWh/m²
2 Varmtvann (tappevann)	3677 kWh	29,8 kWh/m²
3a Vifter	360 kWh	2,9 kWh/m²
3b Pumper	0 kWh	0,0 kWh/m²
4 Belysning	2090 kWh	16,9 kWh/m²
5 Teknisk utstyr	2883 kWh	23,4 kWh/m²
6a Romkjøling	0 kWh	0,0 kWh/m²
6b Ventilasjonskjøling (kjølebatterier)	0 kWh	0,0 kWh/m²
Totalt netto energibehov, sum 1-6	12903 kWh	104,6 kWh/m²

Levert energi til bygningen (beregnet)		
Energivare	Levert energi	Spesifikk levert energi
1a Direkte el.	12375 kWh	100,3 kWh/m²
1b El. til varmepumpesystem	0 kWh	0,0 kWh/m²
1c El. til solfangersystem	0 kWh	0,0 kWh/m²
2 Olje	0 kWh	0,0 kWh/m²
3 Gass	0 kWh	0,0 kWh/m²
4 Fjernvarme	0 kWh	0,0 kWh/m²
5 Biobrensel	1471 kWh	11,9 kWh/m²
6. Annen energikilde	0 kWh	0,0 kWh/m²
7. Solstrøm til egenbruk	-0 kWh	-0,0 kWh/m²
Totalt levert energi, sum 1-7	13846 kWh	112,2 kWh/m²
Solstrøm til eksport	-0 kWh	-0,0 kWh/m²
Netto levert energi	13846 kWh	112,2 kWh/m²

Simuleringsnavn: Evaluering
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 (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]:	144	
Areal tak [m²]:	63	
Areal gulv [m²]:	54	
Areal vinduer og ytterdører [m²]:	40	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]:	123	
Oppvarmet luftvolum [m³]:	299	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,16	
U-verdi tak [W/m²K]	0,09	
U-verdi gulv [W/m²K]	0,09	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	0,80	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	32,4	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]:	0,05	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	21	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0,60	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	83	

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	

Simuleringsnavn: Evaluering
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 (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	

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Småhus
Simuleringsansvarlig	
Kommentar	

Plan- og bygningsetaten



HJORTH ARKITEKTER AS.
Herstadveien 14
3140 NØTTERØY

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
202304153 - 13
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbehandler:
Marianne Kaperdal

Dato: 04.04.2025

Adresse: STOVNERVEIEN 82E

Eiendom: 102/361/0/0

Tiltakshaver: BM BOLIGUTVIKLING OSLO AS

Søker: HJORTH ARKITEKTER AS.

Tiltakstype: Enebolig

Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest – Stovnerveien 82 E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av fire eneboliger - Hus B, 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 202304153			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		29.03.2023	1/16
Avkjørselsplan			1/18
Utomhusplan tak		29.03.2022	1/22
Snitt 16		01.04.2022	1/27
Snitt 17		01.04.2022	1/28
Snitt 18		01.04.2022	1/29
Snitt 21		01.04.2022	1/30
Snitt 22		01.04.2022	1/31

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Saksnr.: 202304153-13

Side 2 av 2

Snitt 23		01.04.2022	1/32
Utomhusplan ved 1. etasje		13.03.2025	12/7
Plan 1 etasje		13.03.2025	12/8
Plan 2.etasje		13.03.2025	12/9
Plan 3 etasje		13.03.2025	12/10
Plan tak		13.03.2025	12/11
Fasade nordvest E og F		13.03.2025	12/14
Fasade nordøst E og D		13.03.2025	12/16
Fasade sørvest E og D		13.03.2025	12/17
Fasade sørøst E og F		13.03.2025	12/19

Andre forhold

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

Sluttrapport for avfallshåndtering <og forurenset grunn>

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 19.03.2025.

Klagefristen er tre uker

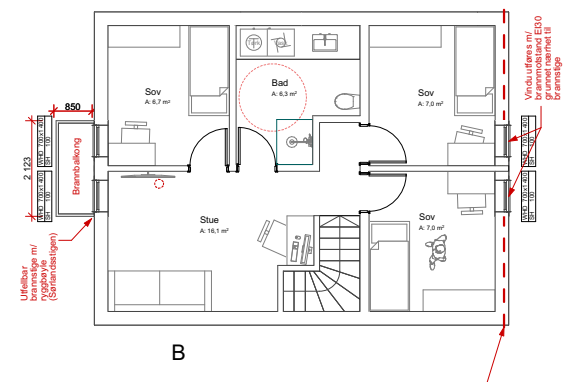
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

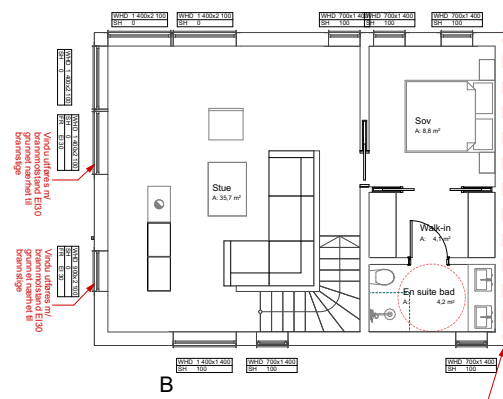
Marianne Kaperdal - saksbehandler
Ragnhild Christiansen - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by nord

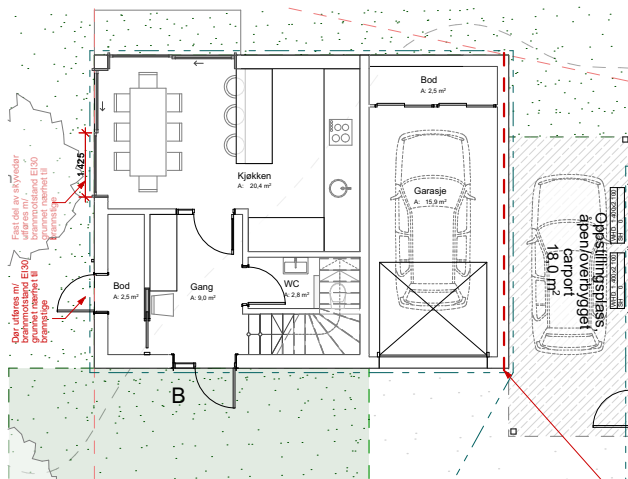
Kopi til:
BM BOLIGUTVIKLING OSLO AS, Postboks 239 Økern, 0510 OSLO



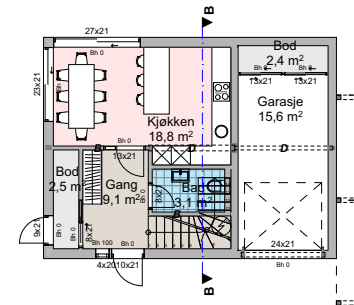
Tredje etasje (44,4 m² BRA)
 Loftsstue
 Bad/vaskerom
 Tre soverom
 Brannbalkong



Andre etasje (54,6 m² BRA)
 Stue
 Mestersov
 Walk-in
 En suite

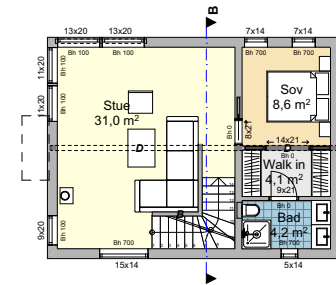


Første etasje (55,2 m² BRA)
 Entré
 Bod
 WC
 Kjøkken/spis
 Garasje
 Carport

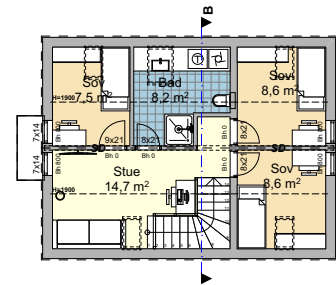


1.ETASJE

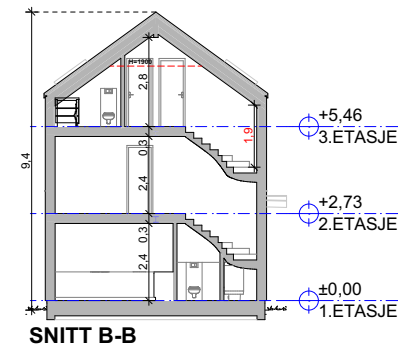
1 BYA (Bebyggd Areal)	
BYA	63,9
	63,9 m²
2 Grunnflate	
Grunnflate	62,3
	62,3 m²
3 BRA (Bruksareal)	
BRA 1.ETG	35,3
BRA 2.ETG	54,3
BRA 3.ETG	35,0
	124,6 m²
4 BRA (Uoppvarmet)	
BRA Garasje	18,2
	18,2 m²



2.ETASJE

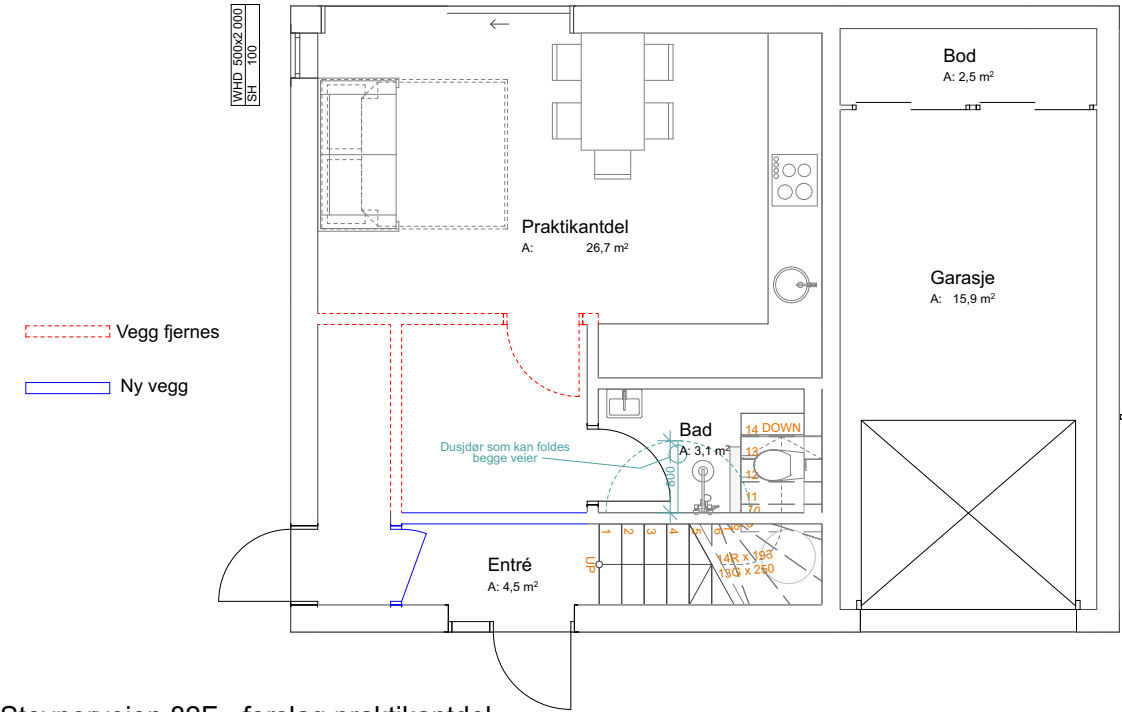


3.ETASJE



SNITT B-B

Stovnerveien 82 Hus B		28.03.2024	102/361
Client	Stovnerveien 82, 0962 Oslo	Oslo	
Scale	Plan og snitt	1:100	A3 10.1



Stovnerveien 82F - forslag praktikantdel



Retur: Innkrevingsetaten, Postboks 4594 Nydalen, 0404 OSLO

Bm Boligutvikling Oslo As
Postboks 239 Økern
0510 OSLO

Orgnr: NO976819934MVA
Bankkonto: 1315.01.02000
SWIFT/BIC: DNBANOKK
IBAN: NO03 1315 0102 000

Side 1
Telefon: Se baksiden

Termin/År	1/2025	Fakturanr.	11452906
Gårds-/bruksnr.	102.361.0.0/1	Fakturert	04.03.2025
Eiendom	Stovnerveien 82 C	Forfall	25.03.2025
KID	25030000030796032	Purret	09.04.2025
Eierkontakt	Bm Boligutvikling Oslo As		

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 1. termin 2025

1. PURRING

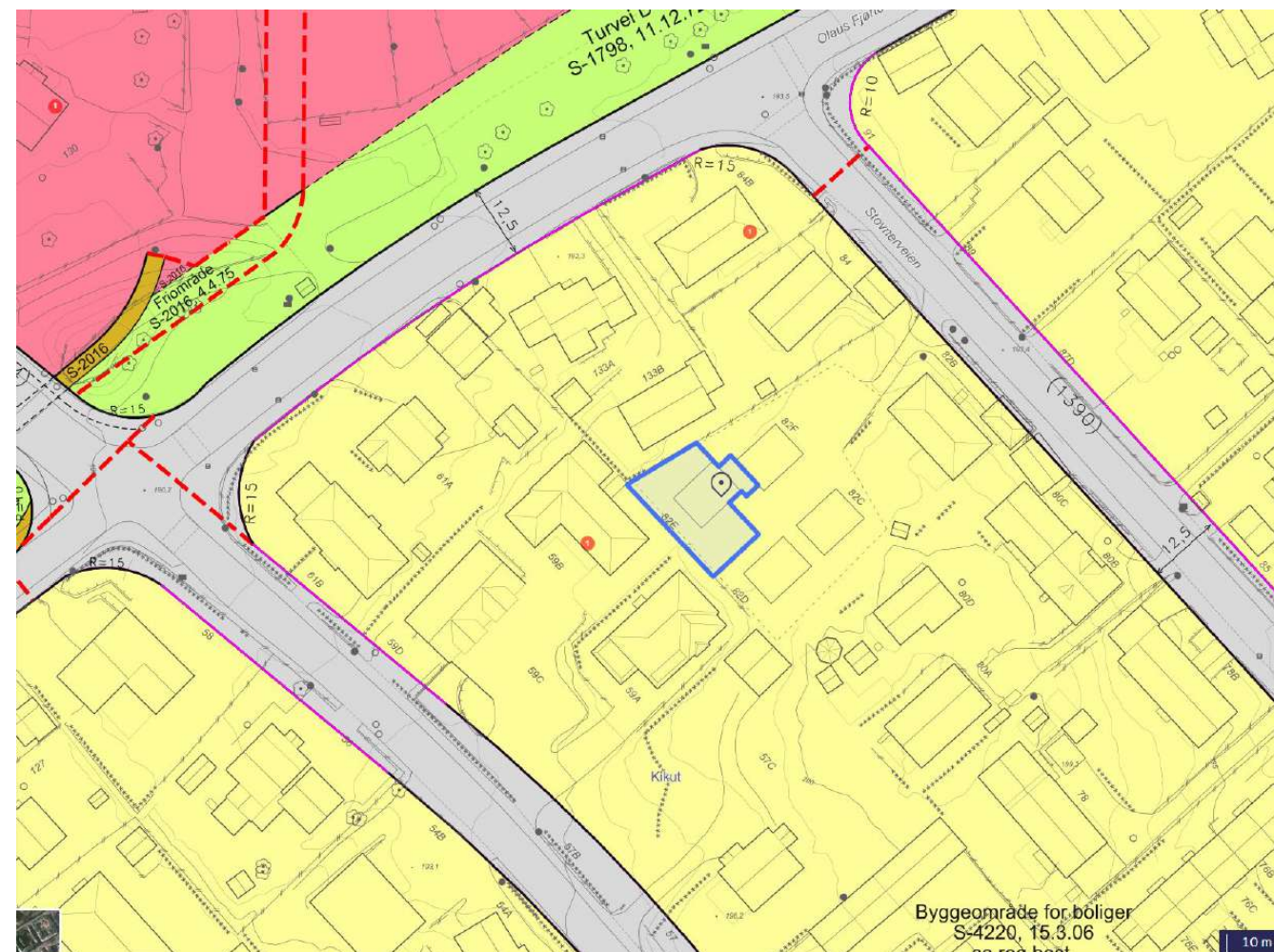
Vare	Beskrivelse	Terminbeløp eks.MVA	MVA grunnlag	MVA	A betale
1000	Renovasjonsgebyr	2.022,88	2.022,88	505,72	2.528,60
2000	Vann- og avløpsgebyr	3.269,09	3.269,09	817,27	4.086,36
4000	Eiendomsskatt	402,50	0,00	0,00	402,50
			5.291,97	1.322,99	7.017,46

Melding fra Innkrevingsetaten

Beløpet bes betalt omgående, og senest innen to uker etter utsendelse av dette varsel.
Du unngår ytterligere omkostninger og varsel før rettslig inndrivning ved å overholde denne fristen.
Renter beregnes fra forfall til betaling skjer.
For opplysninger om rentesatsene henvises det til www.kem.oslo.kommune.no eller www.skatteetaten.no
Har du betalt kravet en av de siste dagene, kan du se bort fra denne purringen.

Kvittering

Innbetalt til konto	Beløp	Betalerens kontonummer	Blankettnummer
13150102000	7.017,46		6312660688
Betalingsinformasjon		GIRO	
Termin/År	1/2025	Betalingsfrist	Snarest
Gårds-/bruksnr.	102.361.0.0/1	Underskrift ved girering	
Eiendom	Stovnerveien 82 C		
Fakturanr.	11452906		
Betalt av		Betalt til	
Bm Boligutvikling Oslo As		Oslo kommune Innkrevingsetaten	
Postboks 239 Økern		Avdeling kommunale avgifter	
0510 OSLO		Postboks 4594 Nydalen	
		0404 Oslo	
Belast konto		Kvittering tilbake	
Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre	Til konto
25030000030796032	7017	46	0 13150102000 <6312660688>



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.

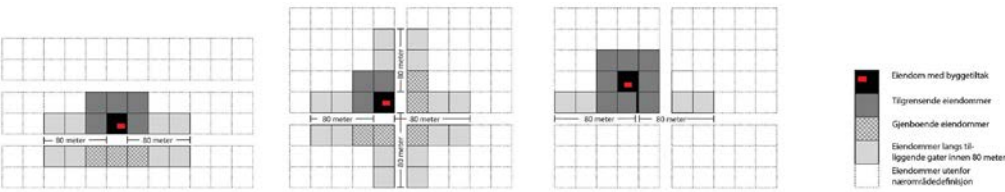
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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 tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



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

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

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

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

6.2

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

6.3

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

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

6.4

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

6.5

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6

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

6.7

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

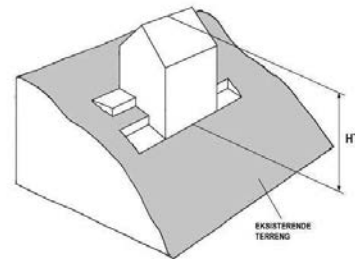
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

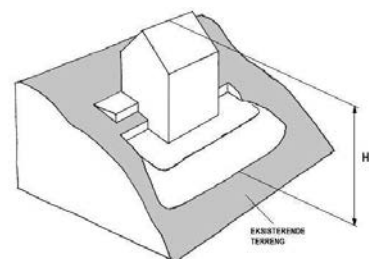
Følgende høyder tillates:

- 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 bebyggd 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.:

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

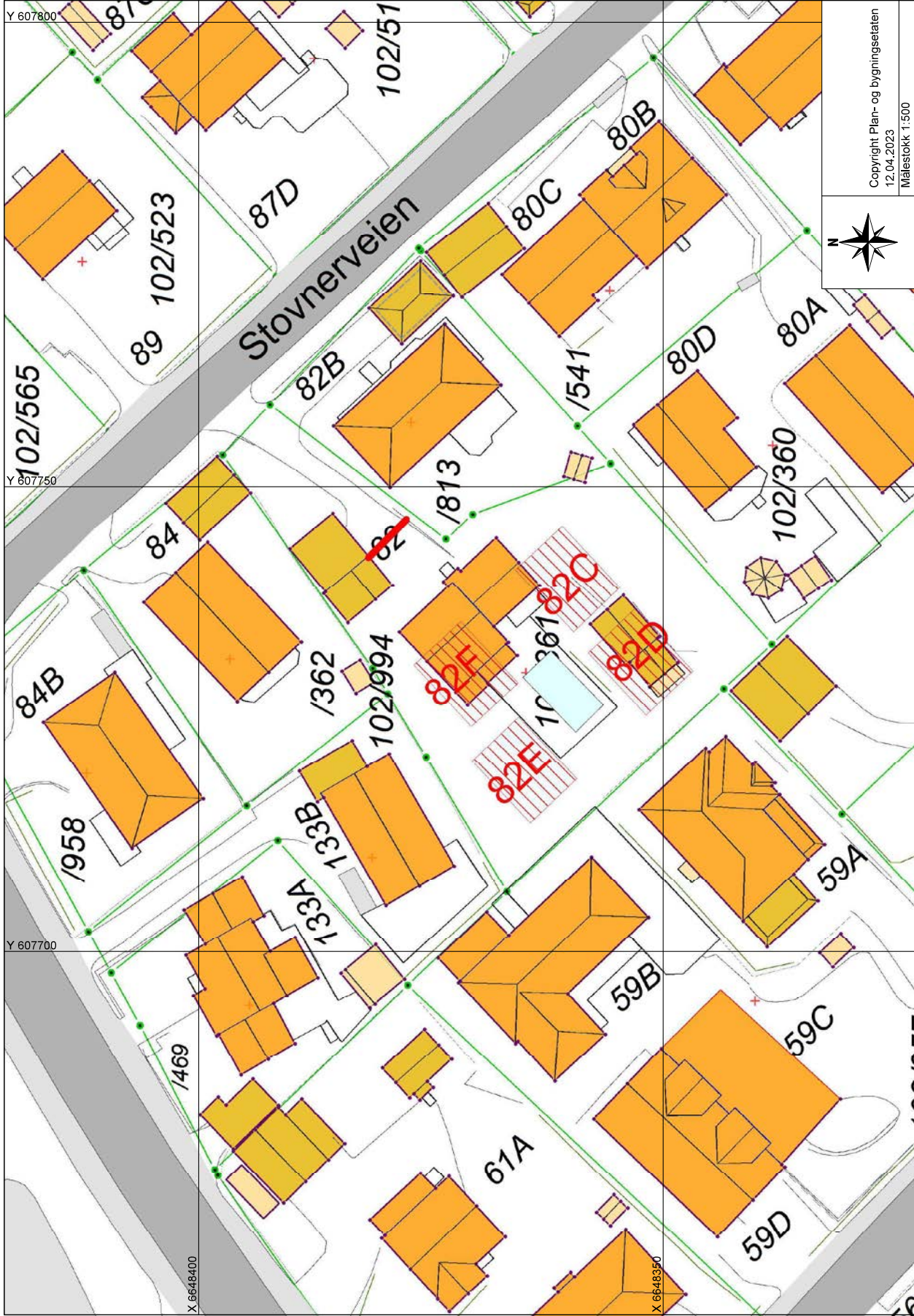
bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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



**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. Jamfør 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

Twistemål 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).

Nabolagsprofil

Stovnerveien 82E - Nabolaget Øvre Stovner - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

	Olaus Fjørtofts vei Linje 64, 65, 120	2 min	0.1 km
	Stovner T-bane, buss	8 min	0.7 km
	Stovner Linje 4, 5	9 min	0.7 km
	Haugenstua stasjon Linje L1	20 min	1.7 km
	Grorud stasjon Buss, tog	7 min	3.7 km

Skoler

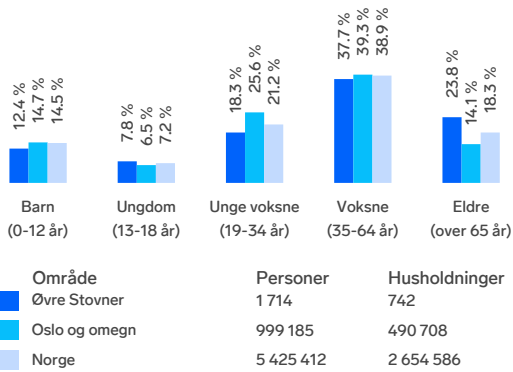
Stovner skole (1-7 kl.) 562 elever, 21 klasser	9 min	0.7 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 661 elever, 43 klasser	11 min	1 km
Vestli skole (1-7 kl.) 591 elever, 32 klasser	19 min	1.6 km
Høybråten skole (1-7 kl.) 599 elever, 29 klasser	22 min	1.8 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	13 min	1.1 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 277 elever, 20 klasser	18 min	1.6 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	6 min	0.5 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Fjellstuveien barnehage (1-5 år) 56 barn	3 min	0.3 km
Stovnerhøgda barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min	0.4 km
Vesthellinga barnehage (1-5 år) 55 barn	8 min	0.6 km

Dagligvare

Coop Prix Stovnerveien	7 min
Meny Stovner	8 min

Primære transportmidler

- 

1. Egen bil
- 

2. Tog/t-bane



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået
Lite støynivå 93/100



Gateparkering
Lett 89/100

Sport

- 

Parken/fjellstuveien balløkke

Ballspill

5 min

0.4 km
- 

Stovner idrettshall

Aktivitetshall

5 min

0.4 km
- 

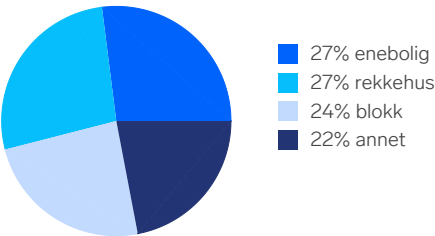
Stovner Trimsenter

8 min
- 

STOLT Rommen

20 min

Boligmasse



«Rolig og trygt»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

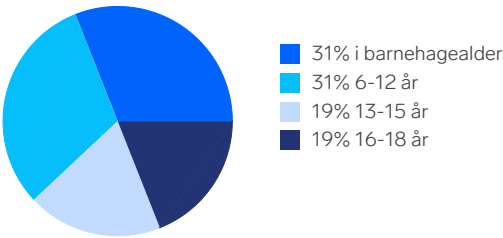
Stovner Senter

8 min
- 

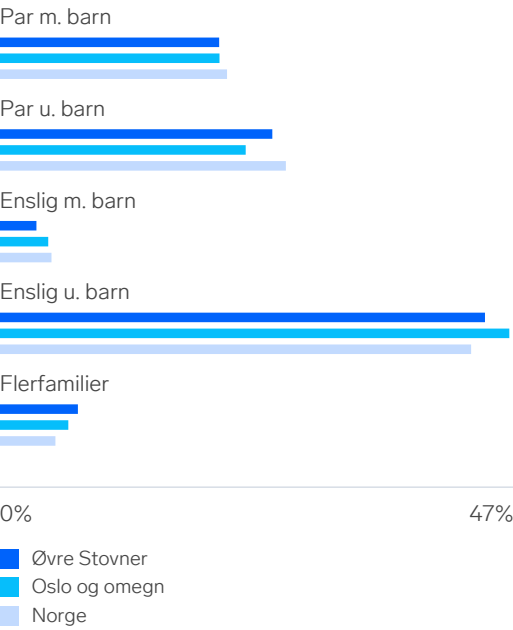
Vitusapotek Stovner

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

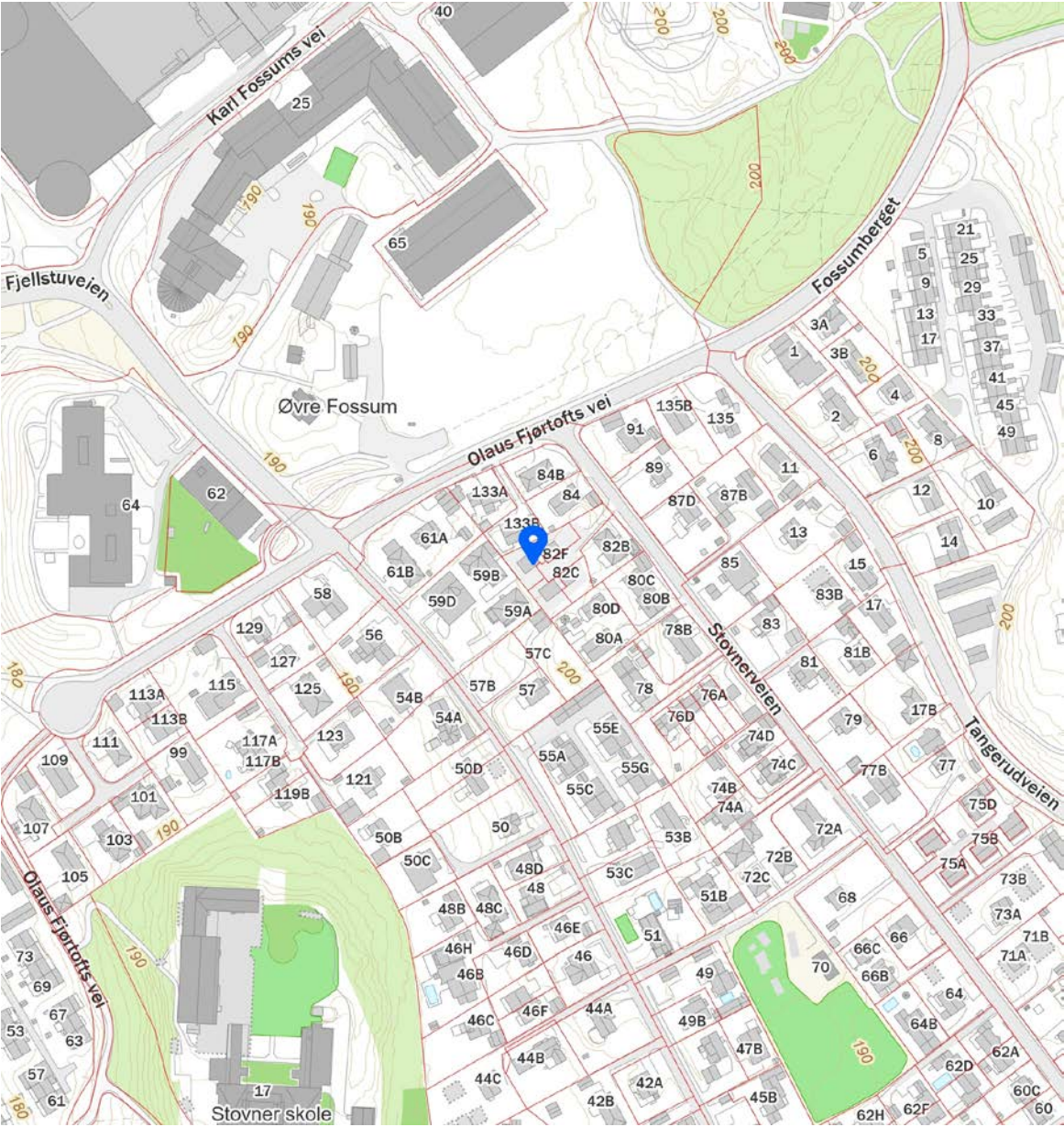
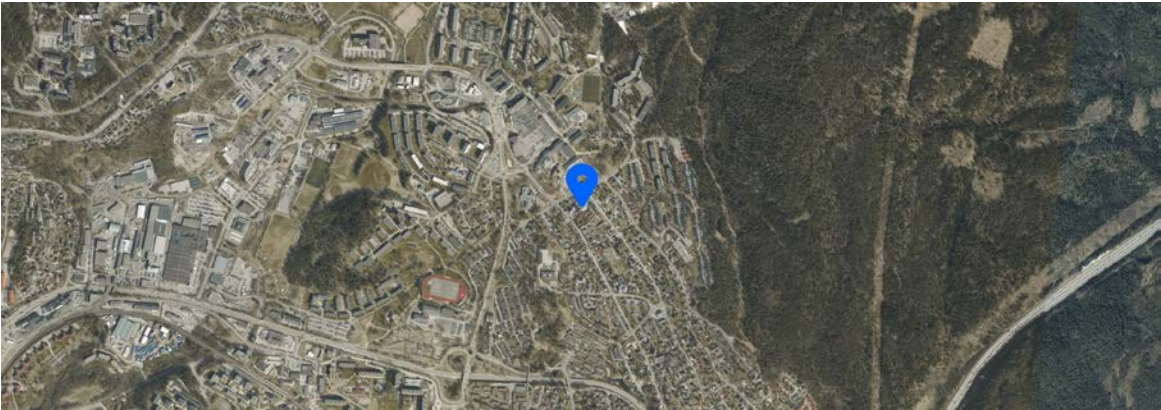


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

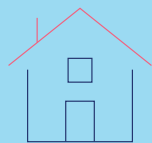
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATOR av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



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

En komplett meglertjeneste

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

Ærlighet varer lengst

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

En prosess du fortjener

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

Erfaring som gir resultater

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

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

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



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

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

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



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

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

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

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

IDENTIFIKASJON	IDENTIFIKASJON
Legg ID her	Legg ID her



Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.

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

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

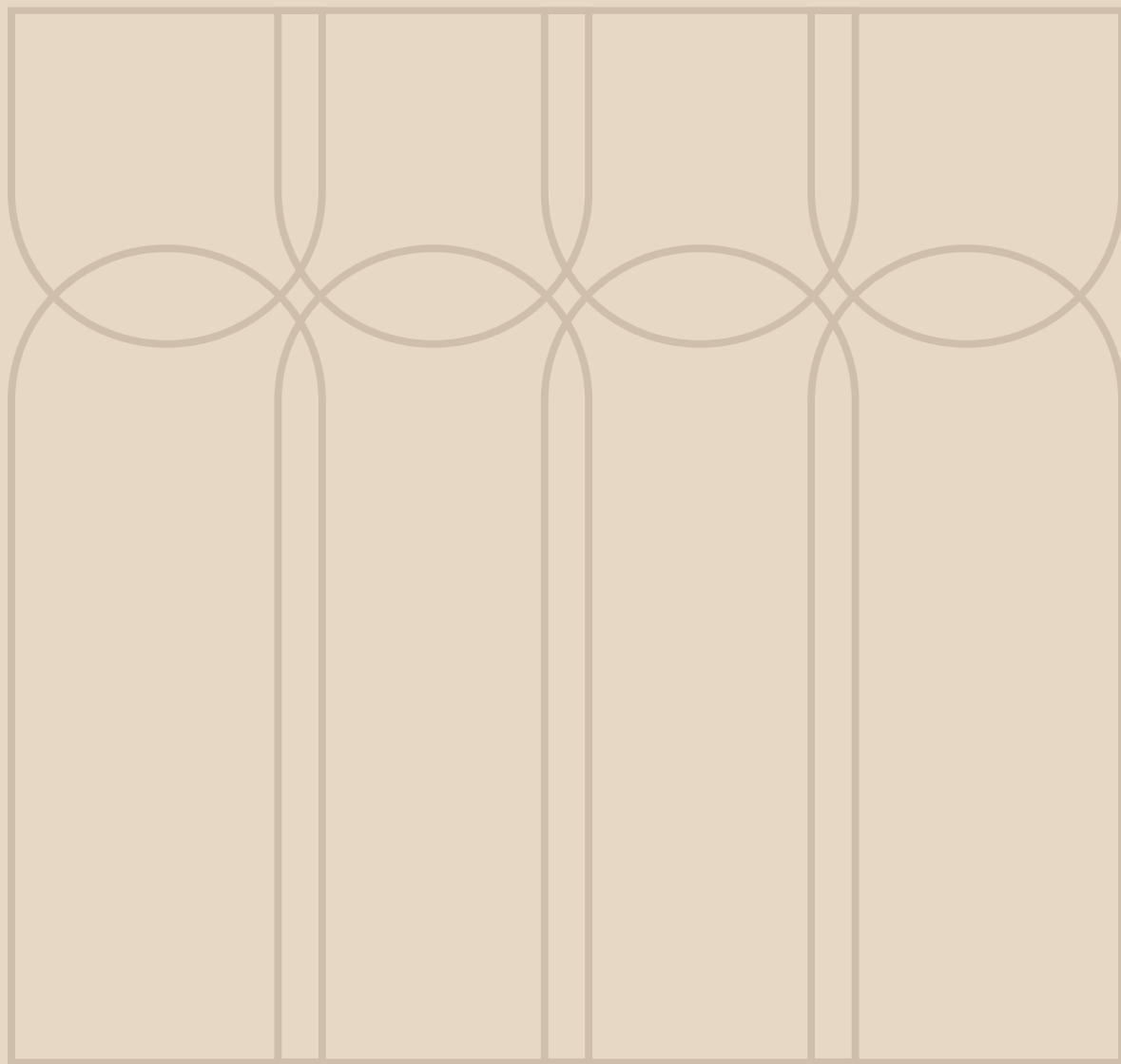
Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.


2041 0848


NO-3619









EMERA

EIENDOMSMEGLING