PRIVATMEGLEREN

STOVNERBAKKEN 109

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

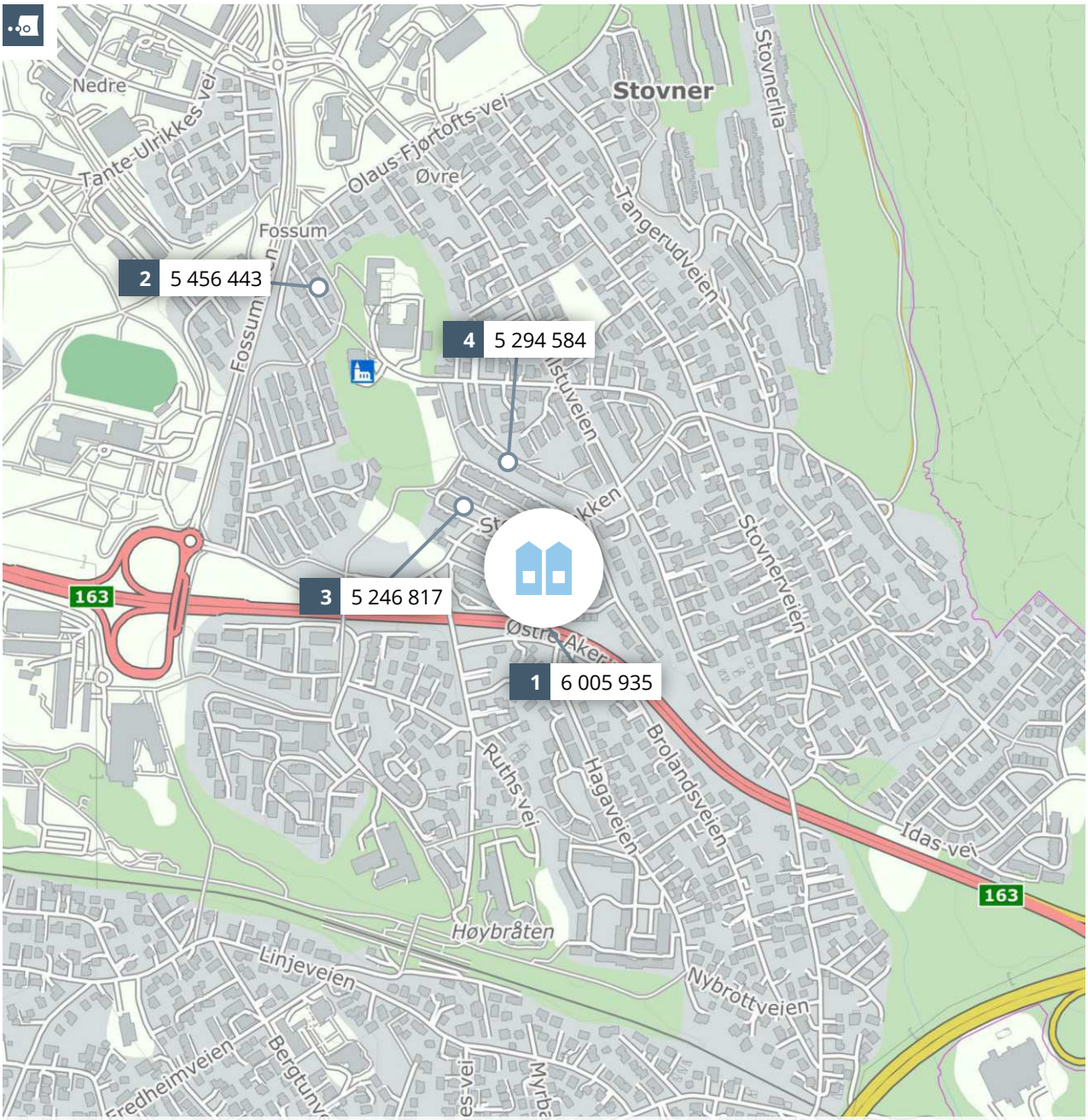
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STOVNERBAKKEN 109

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 22.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Henrik Nicolay Aarstad Borchgrevink.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Stovnerbakken 109, 0981 OSLO

Andel i borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 102 BNR 478 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS STOVNERSKOGEN

Verdivurdert til

4 490 000

293 713	4 783 713	40 540
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	118 m²	3 m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1969

Fellesutgifter	7 107
Formue	8 174
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stovnerbakken 71 143 m² 1968 25,3 daa 3 sov	27.01.2026	5 650 000	**5 710 000**	295 935	6 005 935	**42 000**
2	Olaus Fjørtofts vei 71 104 m² 1971 15,1 daa 3 sov	20.01.2026	4 800 000	**5 250 000**	206 443	5 456 443	**52 466**
3	Stovnerbakken 36 115 m² 1968 37,2 daa 3 sov	23.02.2026	4 700 000	**4 950 000**	296 817	5 246 817	**45 624**
4	Stovnerfaret 114 134 m² 1967 37,2 daa 3 sov	12.05.2026	4 750 000	**5 000 000**	294 584	5 294 584	**39 512**

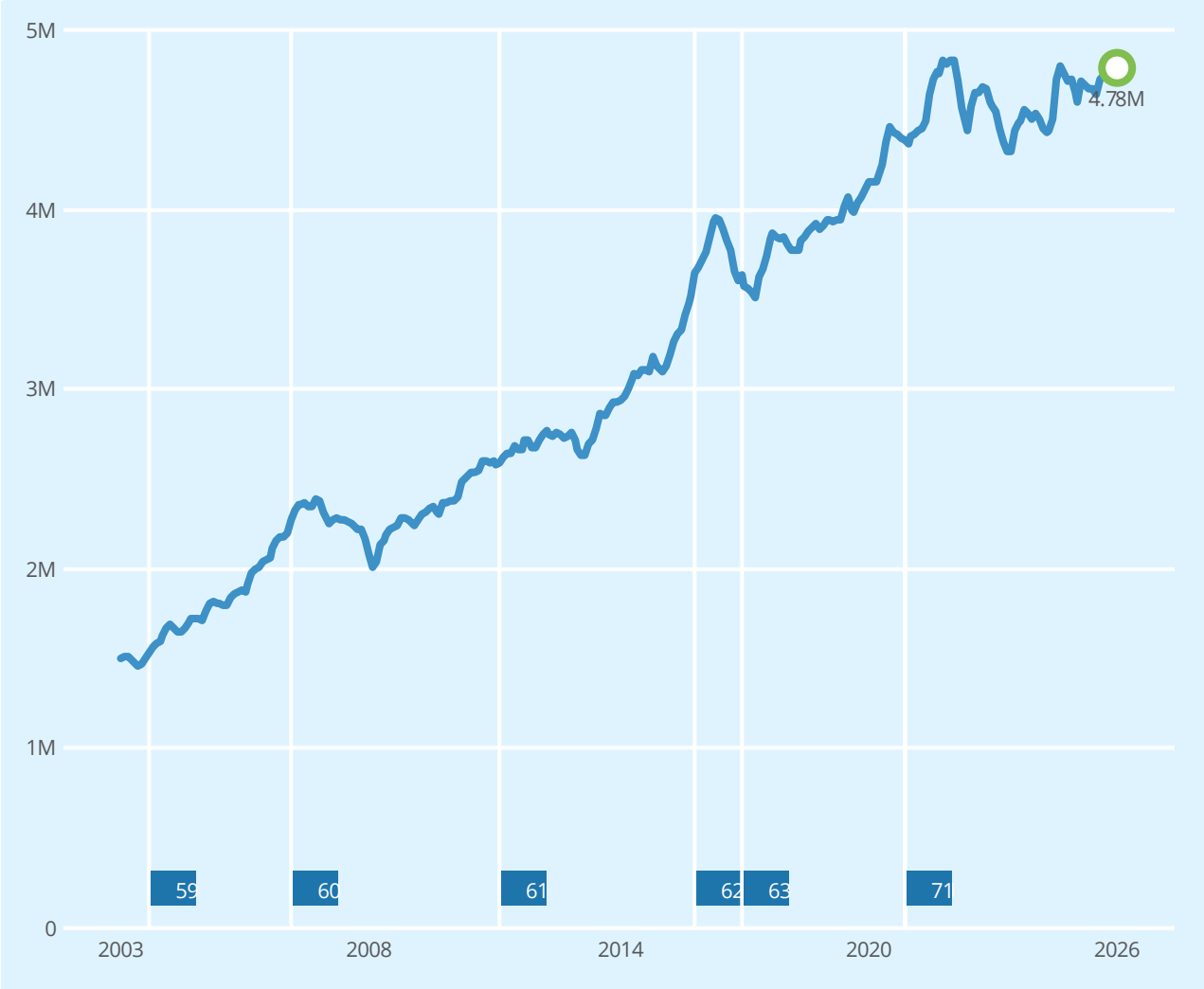
.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+64 endringer

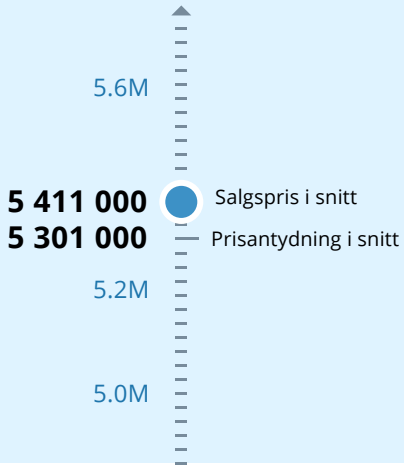
Ingen historiske omsetninger registrert

Rekkehus til salgs i STOVNERSKOGEN grunnkrets nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i STOVNERSKOGEN grunnkrets siste 9 mnd

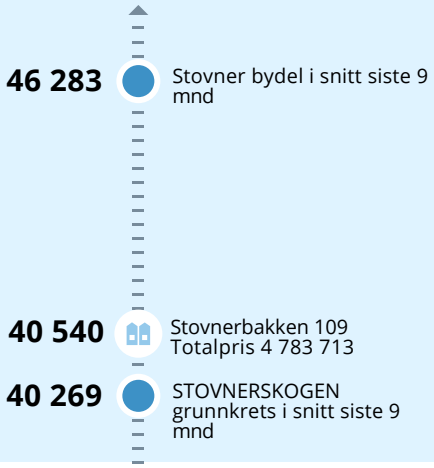
10
rekkehus solgt



Solgt i snitt i løpet av
31
dager

for 2.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Rekkehus

Stovnerbakken 109 , 0981 OSLO

OSLO kommune

gnr. 102, bnr. 478

Andelsnummer 42

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 16.06.2026 **Rapportdato:** 18.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20692-1946 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** PR2955

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roar Slyngstad Fredriksen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Roar Slyngstad Fredriksen

roar.fredriksen@tek-norge.no

920 99 734

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 2 etasjer fra 1969. Inneholder følgende etasjer og romfordeling:
Underetasje: Gang m/trapp, 2 soverom, toalettrom, bad/vaskerom, hobbyrom og bod.
1. etasje: Entré, stue m/trapp og spiseplass, kjøkken og soverom.

Boligen virker å være i normalt god stand, har behov for modernisering/vedlikehold og gir generelt et greit helhetsinntrykk.

Boligen har flere originale bygningsdeler og tekniske installasjoner. Dette medfører høyere løpende utgifter og vedlikeholdsbehov sammenlignet med nyere boliger.

Det nevnes spesielt:
-Det er påvist brudd på brannforskrift i forbindelse med feieluken til pipen.
-Bad/vaskerom er fra byggeår. Rehabilitering av rommet må forventes.
-Det er påvist fuktgjennomslag i vegger mot terreng. Dreneringen har begrenset funksjon.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Rekkehus - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter/grunnmur i betong og lettklinker.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Fasader med liggende og stående kledning i tre.

Pulltak i trekonstruksjoner, tekket med sveiset taktekket. Ukjent alder på taktekket men eldre enn 25 år.

Takrenner og nedløpsrør i lakkert metall. Beslag i lakkert metall og plasttrukket stål.

Isolerglassvinduer og balkongdører i trekarm fra 1999. Vinduer i stue fra 1987.
Vindu med koblede glass fra byggeår på bad/vaskerom.

Ytterdør i behandlet tre.
Dør til boden i malt tre.

Sørvendt delvis overygget veranda i trekonstruksjoner på ca 12 m2 med utgang/adkomst fra stue.

Trapp til hovedinngang i malt tre.
Trapp fra soverom til hage i malt tre.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Vegg til vegg teppe, laminat, vinylbelegg og filser
Overflater vegger med: Panelplater, strie, fliser, panel, malt tapet, pusset/,
malt mur og baderomsplater
Overflater tak med: Folierte takplater og malte plater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Boligen har elementpipe fra byggeår. Lukket peisovn i stuen.

Boligen har flere rom som ligger helt eller delvis under terreng med vegg/vegger direkte mot terreng.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Trapp i lukkede trekonstruksjoner. Teppe i trinn.

Innerdører bestående av malte fyllingsdører med strie/dekorlist og glatte malte dører.

Det er montert diverse garderobeløsninger.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra byggeår. Kosmetisk oppgradert med nye overflater og innredning for ca 25 år siden. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Gulv med fliser og vinylbelegg. Vegger med tapet , malte plater, malt betong og baderomsplater. Tak med malte plater.
Bad/vaskerom er innredet med servant med underskap og dusjkabinett.
Sluk i støpejern fra byggeår. Synlig vinylbelegg klemt i sluket.
Naturlig ventilasjon ved ventil vegg. Det er spalte under dørblad for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Ukjent alder, men eldre.
Benkeplater i laminat og benkebeslag i stål med nedfelte kummer.
Det er ingen integrerte hvitevarer på kjøkkenet. Komfyr og oppvaskmaskin er løst plassert i nisjer i innredningen
Det er montert sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom fra byggeår.
Gulv med vinylbelegg. Vegger og tak med malte plater.
Rommet er innredet med gulvstående toalett.
Naturlig ventilasjon ved luke på vegg. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røropplegg fra byggeår. Vannrør i kobber. Hovedinntak for vann med stoppkran kommer inn i boligen på toalettrom via krypkjeller.

Hovedstamme for avløp av støpejern. Aløpsrør forøvrig i støpejern og plast.

Naturlig ventilasjon ved luker og ventiler på yttervegger og til kanal. Mekanisk avtrekk på kjøkken.

Oppvarmng av boligen ved panelovner på vegger og peisovn i stuen.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Produsert i 2011. Plassert i benkekap på kjøkken.

Hovedsakelig åpent ledningsnett. Strømslapet er plassert i entre. Fordelingstavle med skrusikringer fra byggeår. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet. Det er fremvist avsluttet tilsynsak fra 2026.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår. Trolig oppgradert på deler av vegg mot terreng da det ligger grunnmursplast på delen, dette var ikke vanlig å bruke ved oppføring i 1969. Det er krypkjeller under store deler av boligen.

Fundamenter/grunnmur i betong og lettklinker. Grunnkuren er etterisolert utvendig og pusset med systempuss mot hageside. Ukjent tidspunkt for etterisolering.

Tomt i tilknytting til boligen er opparbeidet med asfaltert inngangsparti, gressplen og beplantning.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om tilbakeslag av vann eller manglende vanntrykk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

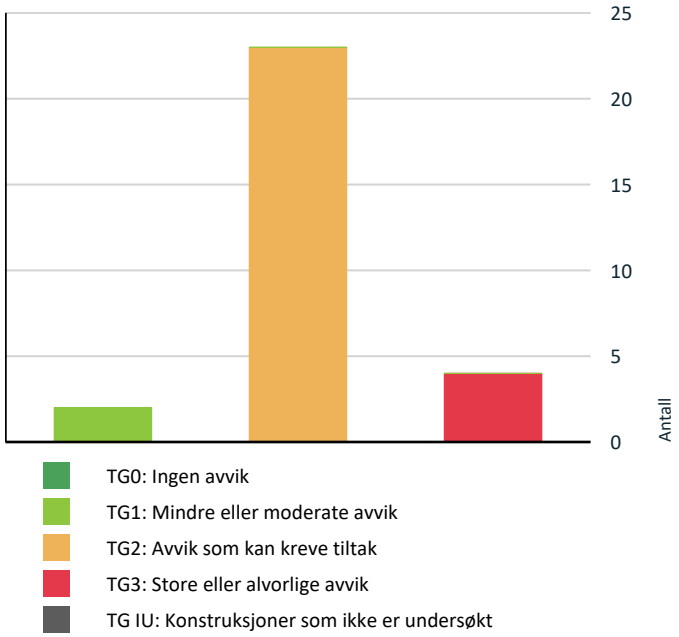
1. etasje: Stemmer med dagens bruk.
Underetasje: På byggemeldte tegninger er det en klesbod, gang og og bod. Rommene er slått sammen og i bruk som hobbyrom på befaringen. Endret bruk. Det er etablert en bod i bakkant av boligen under bakkenivå. På byggemeldte tegninger er ikke boden utgravet.

Det gjøres oppmerksom på at bruken av enkelte rom er endret i forhold til byggemeldte tegninger.
Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

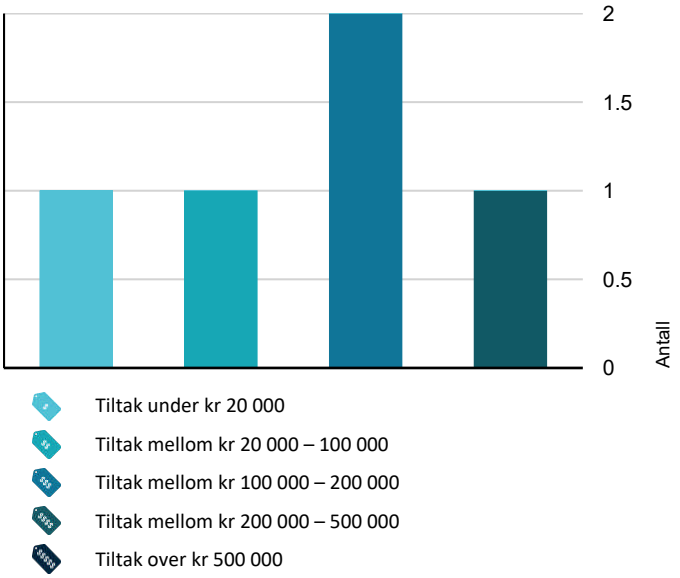
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3. Objektet selges via fullmakt, det foreligger få eieropplysninger. Enkelte antakelser må forventes.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Innvendig > Skadedyr. Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1969

Kommentar
Ferdigattest fra 1972. Byggemeldte tegninger fra 1966.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Pulltak i trekonstruksjoner,tekket med sveiset taktekket. Ukjent alder på taktekket men eldre enn 25 år.

Taket er besiktiget fra takfot i stige. Taket er oversiktelig fra takfot og risikovurdering tilsier ikke å klatre over kant for befaring på tak.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

-Ved kontroll i boden er det rennemerker på veggen. Ved fuktsøk på veggen er det tørt.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

-Det bør innhentes informasjon i styret med hensyn til alder på taktekket.
-Rennemerker i boden bør holdes under observasjon, dersom disse utvikler seg må årsaken kartlegges og eventuelle tiltak iverksettes.



Taktekket.



Taktekket.



Rennemerker

TG 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i lakkert metall. Beslag i lakkert metall og plasttrukket stål.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

-Beslagsløsninger på taket er eldre og bør kontrolleres jevnlig med tanke på å opprettеholde tettefunksjon. Utskifting bør planlegges.



Pipebeslag

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner. Fasader med liggende og stående kledning i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

-På Deler av kledningen, mot bod er det ikke etablert lufting for kledningen.
-Musesperre lot seg ikke konstatere i underkant av kledning på deler av veggene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Ved lite lufting av kledningen er det større risiko for kondens og fuktutfordringer i veggkonstruksjoner.
Det må forventes hyppigere kontroll og vedlikehold av kledning med lite lufting.

-Uten musesperre står konstruksjoner åpne for skadedyr.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Pulttak i trekonstruksjoner, luftet ved takfot. Takkonstruksjonen er i sin helhet gjennbygget uten mulighet for kontroll av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Ved takkonstruksjon på side ved boden er det ikke etablert insektsnett/fuglesperre og konstruksjoner står åpne for skadedyr.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Insektsnett/fuglesperre må etableres.

Tilstandsrapport



Ingen fulesperre/insekstsnett.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglassvinduer og balkongdører i trekarm fra 1999. Stue-vinduer fra 1987.
Vindu med koblede glass fra byggeår på bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

-Det er observert avflassing og værslitt karmverk på eldre vinduer.
-Eldre vinduer har nedsatt åpne/lukke funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Vinduer med treg lukkemekanisme.



Avflasset/værslitt karmverk.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i behandlet tre.
Dør til boden i malt tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

-Ytterdøren er værslitt og det er ingen tettelister. Terskel er synlig fuktpåvirket.
-Dør til boden er skjev, har løs vrider og er synlig fuktpåvirket i underkant.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Observerte forhold tilsier at det må forventes vedlikehold på dører og justering av dørene. Tettelist bør monteres på ytterdør.

Tilstandsrapport



Dører.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvendt delvis overygget veranda i trekonstruksjoner på ca 12 m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 93 cm høyde. Det er montert markise og skillevegger i tre i tilknytting til verandaen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Gulvbord og rekkverk er værslitt med avflasset maling.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Det må forventes skraping og maling av overflater.



Værslitte overflater.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til hovedinngang i malt tre.
Trapp fra soverom til hage i malt tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Trapper har aldersslitasje og avflasset overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Det må forventes noe utskifting av treverk, skraping og maling av trapper.

Tilstandsrapport



Trapp til inngangsparti.



Trapp til hage.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater gulv med: Vegg til vegg teppe, laminat, vinylbelegg og filser
Overflater vegger med: Panelplater, strie, fliser, panel, malt tapet, pusset/, malt mur og baderomsplater
Overflater tak med: Folierte takplater og malte plater.

Høyde mellom gulv og tak I stuen er 2,32 meter. I gang m/trapp er 2, 4 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er observert fuktskjolder på enkelte vegger, vegg til vegg teppe som løsner og generelt alders/bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-For å få tilstandsgrad 1 må flere overflater oppgraderes.



Fuktmerker.



Teppe løsner



Teppe løsner.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
Ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Det bemerkes: Det er enkelte nivåforskjeller mellom rom i samme etasje.

Målte rom:
1. etasje: Stue og kjøkken
U.etasje: Gang m/trapp og soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

-Det er observert planavvik ca 17 mm i målte rom i underetasje. Forøvrig inntll 13 mm som er innefor TG 1 avvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



ca16-17 mm planavvik.



17 mm planavvik.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe fra byggeår. Lukket peisovn i stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

-Feieluke skal ikke stå nærmete brennbart materialet enn 30 cm. Løsningen må omgjøres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Feieluke i tilknytting til brennbart materialet. Ingen ubrennbarplate under feieluken.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har flere rom som ligger helt eller delvis under terreng med vegg/vegger direkte mot terreng. Vegger mot terreng er i murkonstruksjoner og hulltaking er ikke mulig.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Ved enkle fuktsøk og visuellkontroll er det fukgjennomslag i vegger mot terreng.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Det må forventes dreneringsmessige tiltak og utbedring av overflater. Drenering er vurdert under eget punkt og kostnader knyttet til rom under terreng gjelder kun uttørking og bytting av overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fuktmåling



Fuktmåling



Fuktmåling.

TG 2 Krypkjeller

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

-Ved kontroll i krypkjeller for egen boligdel er det ingen lufteventiler.
-Ved fuktmåling i treverk i krypkjeller er det 22% dette er høyt med fare for skadeutvikling, det kan ikke utelukkes tilsvarende fuktighet i bjelkelag mot boligdel.
-Bjelkelaget er beskyttet med eternittplater. (Asbest.) Dersom eternittplater skal fjernes må dette beghandles som spesialavfall.

Konsekvens/tiltak

• Bedre ventilering må etableres.

-Det bør foretas kontroll av fuktnivå i bjelkelaget. Behov for tiltak kan ikke utelukkes.
-Sintef Byggforsk anbefaler vintermatter for å kombinere fuktsperre og isolering av bakken.



Fuktmåling i krypkjeller.



Eternittplater.



Krypkjeller



Inngang til krypkjeller på enden av bygget.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i lukkede trekonstruksjoner. Teppe i trinn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Trappen avviker fra anbefalt utforming for trapper. Trinn er høye og korte.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Om trappeløsningen skal omgjøre må ny trapp monteres.

Tilstandsrapport



Korte, bratte trinn

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører bestående av malte fyllingsdører med strie/dekorlist og glatte malte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Dør "tar" i terskel.



Dør "tar" i karm.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er montert diverse garderobeløsninger.

TG 2 Skadedyr.

Beskrivelse

Skadedyr.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-På befaringen er det skadyravstøter koblet i stikkontakt og det er observert muselort i benkeskap på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Omfanget av mus/skadedyr bør undersøkes og det bør tettes mot skadedyr i alle åpninger. Det anbefales å innhente profesjonell hjelp for å kartlegge omfang og behov for tiltak.

Tilstandsrapport



Skadedyr avstøter



Muselort i benkeskap

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeår. Kosmetisk oppgradert med nye overflater og innredning for ca 25 år siden. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Gulv med fliser og vinylbelegg. Vegger med tapet , malte plater, malt betong og baderomsplater. Tak med malte plater.
Bad/vaskerom er innredet med servant med underskap og dusjkabinett.
Sluk i støpejern fra byggeår. Synlig vinylbelegg klemt i sluket.
Naturlig ventilasjon ved ventil vegg. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det nevnes spesielt:
-Det er observert fuktskader i rommet i form av plater som sveller og maling som krakkelerer.
-Sluket er svært rustent med fare for gjennomrusting.
-Vinylbelleggg løsner fra sluket Gulvet er ikke tett
-Det er ikke tettesjikt i våtesoner flere steder på bad/vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Sluk. Vinylbelegg løsner fra sluket. Svært rustent med fare for gjennomrusting.



Plater sveller.



Fukt i vegger.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i bunnsvill mot badet fra soverom.

Vurdering av avvik:

• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

-Det er synlige fuktskader på vegger.

Konsekvens/tiltak

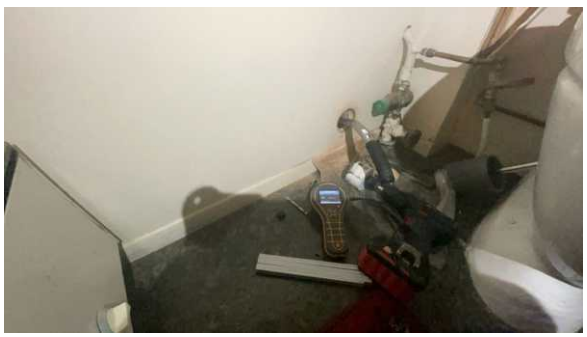
• Andre tiltak:

-Alle konstruksjoner må kontrolleres for fukt ved rehabilitering av badet. Det bør også kontrolleres for fukt mot krypkjeller. Alle konstruksjoner må tørkes opp før gjennoppbygging av badet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Dampsperre i vegg mot badet.



Fuktmåling i bunnsvill mot badet.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Ukjent alder, men eldre. Benkeplater i laminat og benkebeslag i stål med nedfelte kummer.
Det er ingen integrerte hvitevarer på kjøkkenet. Komfyr og oppvaskmaskin er løst plassert i nisjer i innredningen
Det er montert sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.
Det anbefales på generelt grunnlag å installere automatisk lekkasjestopper.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Ved funksjonstest av avtrekket lager det mye lyd og blåser luft tilbake på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det må forventes utskifting av ventilatoren.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom fra byggeår.
Gulv med vinylbelegg. Vegger og tak med malte plater.
Rommet er innredet med gulvstående toalett.
Naturlig ventilasjon ved luke på vegg. Det er spalte under dørblad for tilluft.

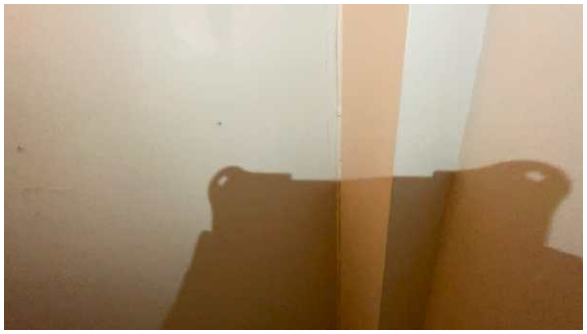
Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

-Overflater bærer preg av alder og det er observert riss i veggflater.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

-Det anbefales på generelt grunnlag å montere automatisk lekkasjesikring i rom med vanninstallasjoner uten sluk.
-For TG 1 må overflater oppgraderes.
-Riss holdes under observasjon. Ved negativ utvikling må årsak undersøkes og tiltak utføres.

Tilstandsrapport



Riss.



Riss



Riss.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg fra byggeår. Vannrør i kobber. Hovedinntak for vann med stoppkran kommer inn i boligen på toalettrom via krypkjeller.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

-Det er viktig å påse at vannrør i krypkjeller sikres mot frost.



Hovedinntak vann.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Hovedstamme for avløp av støpejern. Aløpsrør forøvrig i støpejern og plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Stakelokk på hovedstamme.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved luker og ventiler på yttervegger og til kanal. Mekanisk avtrekk på kjøkken.

Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarmng av boligen ved panelovner på vegger og peisovn i stuen.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Produsert i 2011. Plassert i benkekap på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt/støpsel.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt/støpsel. Slike anlegg er utsatt for stor, kontinuerlig belastning, noe som øker risikoen for varmgang i tilkoblingspunktet. Varmgang kan over tid føre til skader på det elektriske anlegget og representerer en potensiell brannfare. Dagens forskrifter (NEK 400:2014) krever at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt skal ha fast tilkobling.

Varmtvannsberedere som er plassert i rom uten sluk eller annen kompenserende løsning har stor risiko for skader på tilliggende konstruksjoner ved lekkasjer/utblåsing.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Hovedsakelig åpent ledningsnett. Strømslapet er plassert i entre. Fordelingstavle med skrusikringer fra byggeår. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet. Det er fremvist avsluttet tilsynsak fra 2026.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Det er utført el-tilsyn uten påviste avvik i 2026. Vær likevel klar over at boligens elektriske anlegg er fra byggeår og har behov for vesentlig modernisering for å komme opp til dagens standardnivå.



Strømskap.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Trolig oppgradert på deler av vegg mot terreng da det ligger grunnmursplast på delen, dette var ikke vanlig å bruke ved oppføring i 1969. Det er krypkjeller under store deler av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

-Ved visuell kontroll innvendig i boligen er det observert fuktgjennomslag på hele vegg mot terreng. Ved fuktsøk er det høye fuktindikasjoner ved alle målepunkter.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Drenering må skiftes.

-Kostnader for drenering er kun knyttet til egen boligdel. For å effektivt redrenere boligen må dette gjøres felles i rekken.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Grunnmursplast.



Fuktmåling i bod.



Fuktmåling på vaskerom.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter/grunnmur i betong og lettklinker. Grunnkuren er etterisolert utvendig og pusset med systempuss mot hageside. Ukjent tidspunkt for etterisolering.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

-Det er observert riss i mrunnkur på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Riss holdes under observasjon, ved negativ utvikling må tiltak forventes.



Riss i grunnmur på vaskerommet.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomt i tilknytting til boligen er opparbeidet med asfaltert inngangsparti, gressplen og beplantning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

-På forsiden av boligen ligger asfaltert område flatt mot boligen, dette er uheldig med tanke på fukttrykk mot vegger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Byggforsk anbefaler fall på terreng, 1:50 minst 3 meter fra grunnmur/bygning



Flatt parti mot boligen

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om tilbakeslag av vann eller manglende vanntrykk.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

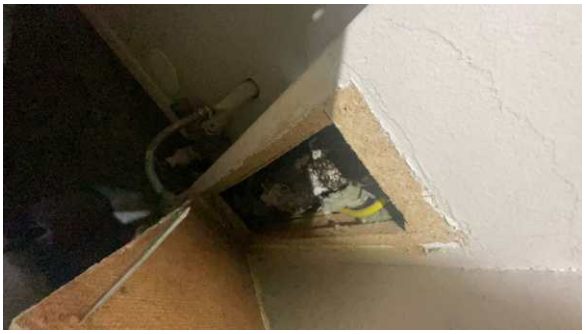
Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport



Hovedinntak vann



Hovedstamme avløp.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.
- Påpekte forhold kan utgjøre sikkerhetsrisiko og det anbefales at dette rettes for å redusere risiko for person og helseskader.



93 cm

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

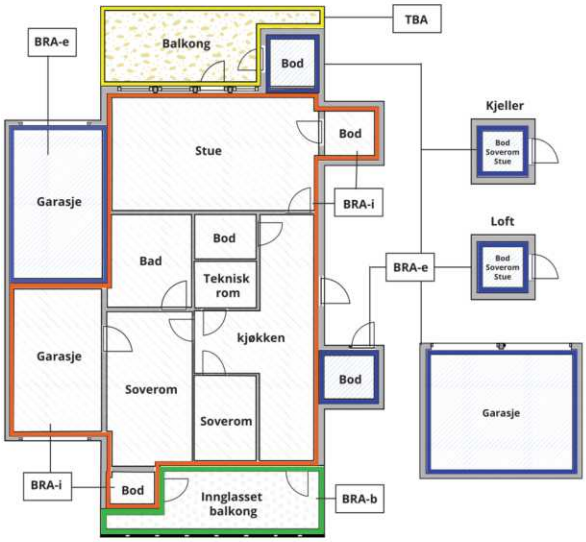
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	57			57	
1.Etasje	61	3		64	12
SUM	**118**	**3**			**12**
SUM BRA	**121**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, toalettrom, bad/vaskerom, hobbyrom, bod		
1.Etasje	Entré, stue m/trapp og spiseplass, kjøkken, soverom	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: 1. etasje: Stemmer med dagens bruk.
Underetasje: På byggemeldte tegninger er det en klesbod, gang og og bod. Rommene er slått sammen og i bruk som hobbyrom på befaringen. Endret bruk. Det er etablert en bod i bakkant av boligen under bakkenivå. På byggemeldte tegninger er ikke boden utgravet.

Det gjøres oppmerksom på at bruken av enkelte rom er endret i forhold til byggemeldte tegninger.
Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se vurdering av byggemeldte tegninger.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2026	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Eiers sønn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	102	478		0	25329.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Stovnerbakken 109

Hjemmelshaver
Stovner Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/STOVNER BORETTSLAG	848513342			Støer Arne Bjørn

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
42

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig med beliggenhet på Stovner med nærhet til skoler, barnehager og marka. Borettslagsområdet er spesielt barnevennlig og for aktive barn er det mange alternativer.
Det er omtrent 1 km til Stovner senter med variert servicetilbud.Det er omtrent 12 km til Oslo sentrum. God kollektivdekning med buss, t-bane og tog i nærheten.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Om tomten

Tomt i tilknytting til boligen er opparbeidet med asfaltert inngangsparti, gressplen og beplantning.

Parkering

Oppstillingsplass i felles garasjerekke. El-bil lader er montert. (Opplyst av eiers sønn.)
Gjesteparkering i borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	14.06.2026	Egenerklæring er fyllt ut av eiers sønn og gjennomgått av takstmann før befaringen.	Gjennomgått	8	Nei
Eiers sønn	15.06.2026	Spørsmål om el-anlegg, besvart eav eiers sønn.	Gjennomgått	1	Nei
Stovner borettslag	28.11.1987	Byggemeldte tegninger, tilbygg balkong/terrasse	Gjennomgått	1	Nei
Obos	28.10.1966	Byggemeldte tegninger.	Gjennomgått	1	Nei
Elvia	12.06.2026	Avsluttet tilsynsak.	Gjennomgått	1	Nei
Oslo Kommune	19.07.1972	Ferdigattest.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2026	
2	18.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av ytteregger). 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 godkjennelse 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 ren 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.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig 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 personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/PR2955

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ski	Oppdragsnr.	327260069
Addresse	Stovnerbakken 109		
Postnr.	0981	Sted	OSLO
Selgers navn	Pål Vegar Støer		
Selgers navn	ARNE BJØRN STØER		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Pål Vegar Støer

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1968

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

57

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF Forsikring

Polise/avtalenr.:

Initialer selger:
P V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2727846

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Antatt utført for ca. 25 år siden og ukjent opphav til utført arbeide. Delvis renovering.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Ukjent.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Utført ca. 25 år siden og ukjent hvem og hva som ble utført av utbedringer.Tilsyn av Elvia 12.06.2026 uten anmerkninger/avvik.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ukjent.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I regi av Borettslaget.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeid i regi av styret/obos.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

i regi av borettslag/obos.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

viser til styret/obos.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

regi borettslag/obos

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

vister til styret.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia 12.06.2026

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt antatt 2023

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

regi borettslag/obos og antas godkjent ved styret og obos

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 14.06.2026

Signert av *Pål Vegar Støer*

Initialer selger:
P V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Stovnerbakken 109

Nabolaget Stovnerskogen - vurdert av 65 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Stovner skole (1-7 kl.) 555 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 669 elever, 42 klasser	10 min 0.9 km
Høybråten skole (1-7 kl.) 603 elever, 29 klasser	13 min 1.1 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 267 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 378 elever, 24 klasser	24 min 2 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	15 min 1.2 km
Bjerke videregående skole 464 elever	9 min 7.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Jorines vei Linje 65, 67	2 min 0.2 km
Høybråten stasjon Linje L1	11 min 0.9 km
Stovner Linje 4, 5	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 15.2 km
Oslo Gardermoen	27 min

BARNEHAGER

Stovnerfaret barnehage (2-5 år) 28 barn	7 min 0.6 km
Stig barnehage	10 min
Stig barnehage	10 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Stovnerveien	7 min
Nærbutikken Stovner	16 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Stovner Senter	18 min
Vitusapotek Stovner	18 min
Stovner Vinmonopol	18 min

SPORT

Jorines vei ballbane	4 min
Stovner brl. ballplass	6 min
Stovner Trimsenter	18 min
EVO SNØ	5 min

«Alt er helt topp her!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

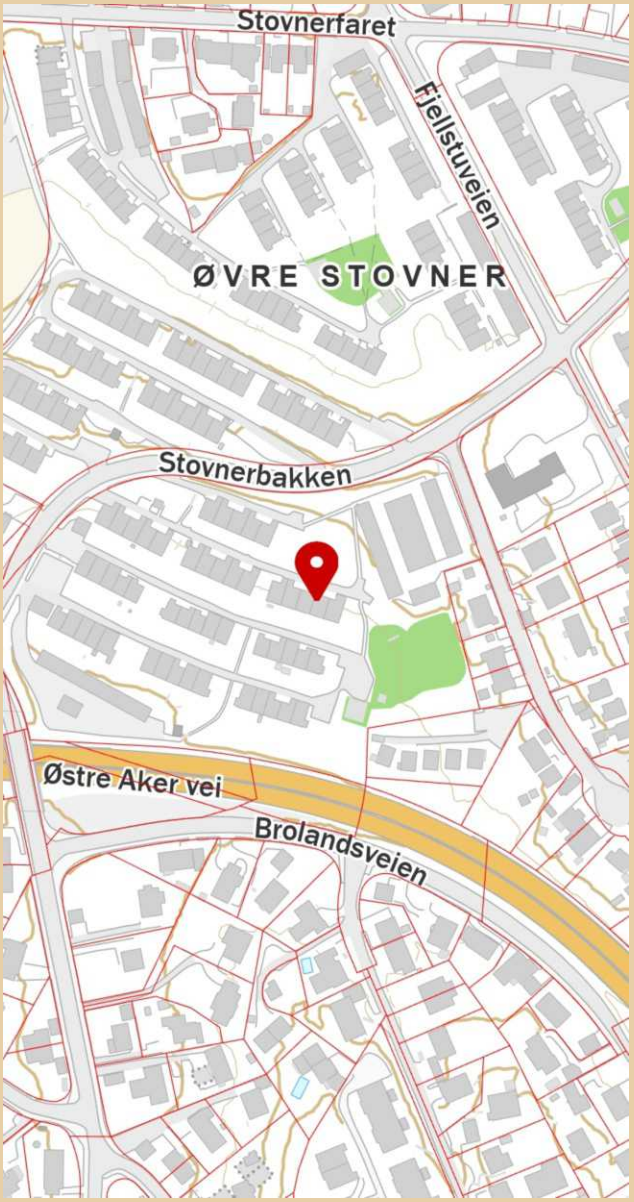
Gateparkering
Lett 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Stovnerbakken 109

Nabolaget Stovnerskogen - vurdert av 65 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Stovner skole (1-7 kl.) 555 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 669 elever, 42 klasser	10 min 0.9 km
Høybråten skole (1-7 kl.) 603 elever, 29 klasser	13 min 1.1 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 267 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 378 elever, 24 klasser	24 min 2 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	15 min 1.2 km
Bjerke videregående skole 464 elever	9 min 7.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Jorines vei Linje 65, 67	2 min 0.2 km
Høybråten stasjon Linje L1	11 min 0.9 km
Stovner Linje 4, 5	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 15.2 km
Oslo Gardermoen	27 min

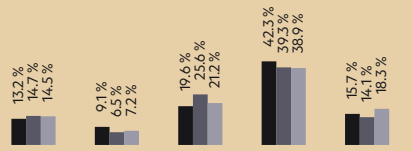
BARNEHAGER

Stovnerfaret barnehage (2-5 år) 28 barn	7 min 0.6 km
Stig barnehage	10 min
Stig barnehage	10 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Stovnerveien	7 min
Nærbutikken Stovner	16 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

Område	Personer	Husholdninger
Stovnerskogen	1 565	609
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

SPORT

Jorines vei ballbane	4 min
Stovner brl. ballplass	6 min
Stovner Trimsenter	18 min
EVO SNØ	5 min

«Alt er helt topp her!»

— Sitat fra en lokalkjent

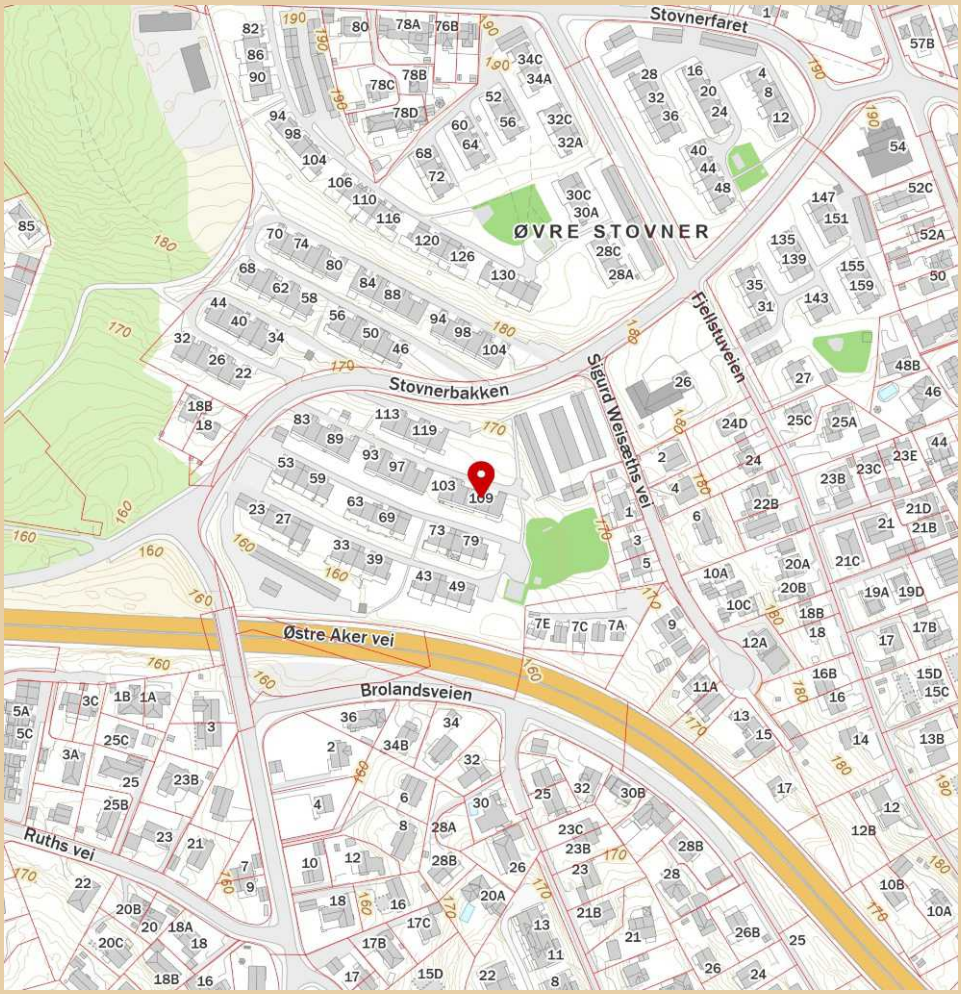
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Gateparkering
Lett 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Stovnerbakken 109

Nabolaget Stovnerskogen - vurdert av 65 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Stovner skole (1-7 kl.) 555 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 669 elever, 42 klasser	10 min 0.9 km
Høybråten skole (1-7 kl.) 603 elever, 29 klasser	13 min 1.1 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 267 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 378 elever, 24 klasser	24 min 2 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	15 min 1.2 km
Bjerke videregående skole 464 elever	9 min 7.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Jorines vei Linje 65, 67	2 min 0.2 km
Høybråten stasjon Linje L1	11 min 0.9 km
Stovner Linje 4, 5	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 15.2 km
Oslo Gardermoen	27 min

BARNEHAGER

Stovnerfaret barnehage (2-5 år) 28 barn	7 min 0.6 km
Stig barnehage	10 min
Stig barnehage	10 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Stovnerveien	7 min
Nærbutikken Stovner	16 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Stovner Senter	18 min
Vitusapotek Stovner	18 min
Stovner Vinmonopol	18 min

SPORT

Jorines vei ballbane	4 min
Stovner brl. ballplass	6 min
Stovner Trimsenter	18 min
EVO SNØ	5 min

«Alt er helt topp her!»

— Sitat fra en lokalkjent

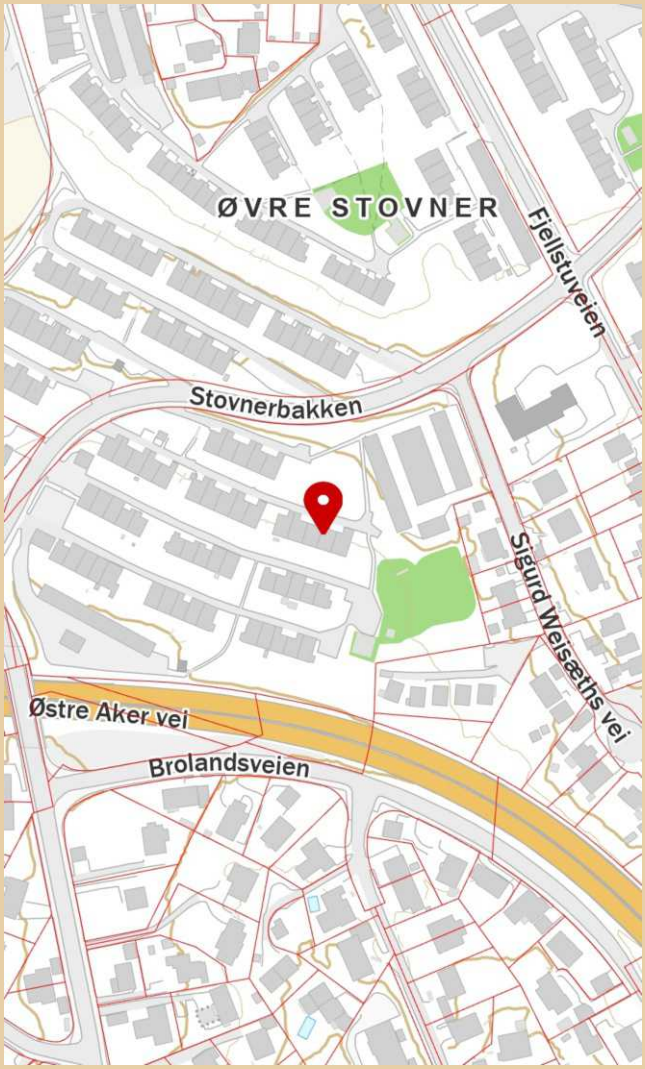
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Gateparkering
Lett 89/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

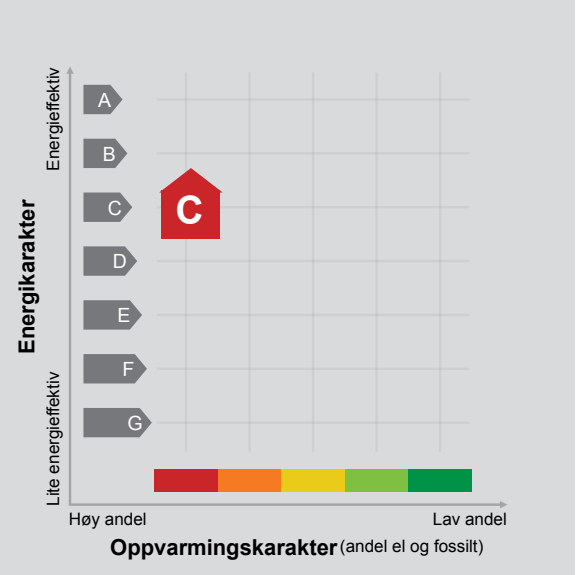
- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester STOVNER BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	11
Postnummer	0981
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	478
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80680627
Merkenummer	Energiattest-2025-239094
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (11)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Stovnerbakken 89	80680627	H0101	0	0	32
Stovnerbakken 117	80680775	H0101	0	0	48
Stovnerbakken 107	80680724	H0101	0	0	43
Stovnerbakken 109	80680732	H0101	0	0	42
Stovnerbakken 115	80680767	H0101	0	0	49
Stovnerbakken 99	80680686	H0101	0	0	37
Stovnerbakken 95	80680651	H0101	0	0	39
Stovnerbakken 105	80680716	H0101	0	0	44
Stovnerbakken 87	80680619	H0101	0	0	33
Stovnerbakken 97	80680678	H0101	0	0	38
Stovnerbakken 119	80680783	H0101	0	0	47

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	1969

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	49 m²
Areal tak	43 m²

Areal gulv	43 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m²
Oppvarmet BRA	85 m²
Totalt BRA	85 m²
Oppvarmet luftvolum	221 m³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	202,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,37 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	22.1.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.503
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 217 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	155,49 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 052 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	155,49 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 217 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	13 217 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 217 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 252

STOVNER BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i STOVNER BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 20. april kl. 09:00 og lukker 23. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/252

Det holdes også et frivillig møte 20. april kl. 18:00 , Stovner Velhus stor sal.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Avvik fra vedtektene punkt 8
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Endring av husordensregler 4. Boliggater og stikkveier
10. Valgkomité
11. Endring av husordensregler 9. Vann og avløp
12. Endring av husordensregel 11.1 Egenandel

Med vennlig hilsen,
Styret i STOVNER BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Arild Rebbeng velges som møteleder

Forslag til vedtak
Arild Rebbeng

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Lene Tronrud og Linn Schive er foreslått som protokollvitner.

Forslag til vedtak
Lene Tronrud og Linn Schive velges som protokollvitner

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 252 Stovner Borettslag Revisjonsberetning Borettslag 2025.pdf
3. Årsrapport med årsberetning 2025_2026.pdf

Sak 5

Avvik fra vedtektene punkt 8

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er i dag avvik fra vedtektene med tanke på antall styre- og varamedlemmer. Det står i vedtektene: "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.". Det vil bli kun fire styremedlemmer og to varamedlemmer hvis alle blir valgt inn. Årsmøte må godkjenne dette avviket.

Styrets innstilling
Styret støtter et fungerende styre med fire medlemmer.

Forslag til vedtak
Styret fungerer med ett mindre styremedlem

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrehonoraret i borettslaget har ikke blitt justert på flere år. I samme periode har både kostnadsnivået i samfunnet og arbeidsmengden knyttet til styrevervet økt betydelig. Styret mener derfor at tiden er inne for å justere honoraret slik at det i større grad står i forhold til ansvaret og arbeidsmengden som påhviler styret.

Begrunnelse for forslaget

1. Generell kostnadsutvikling.
Prisnivået i samfunnet har økt betydelig de siste årene, uten at styrehonoraret har blitt regulert tilsvarende. En justering vil bidra til å opprettholde reell verdi av honoraret.

2. Omfang og kompleksitet i styrearbeidet.
Borettslaget består av 192 boenheter, har store grøntområder og eldre bygningsmasse, noe som medfører:
• hyppige vedlikeholds- og oppfølgingssaker
• økt behov for dokumentasjon, kontroll og rapportering
• større administrativ belastning, blant annet i dialog med OBOS, leverandører, myndigheter og beboere.
Forventningene til styrets tilgjengelighet, saksbehandling og profesjonalitet har økt betydelig over tid.

3. Rekruttering til styreverv.
Styret opplever at det er stadig vanskeligere å rekruttere beboere til styreverv. Enkelte har uttrykkelig takket nei med henvisning til at arbeidsmengden ikke står i rimelig forhold til honoraret. En justering anses derfor også som et viktig tiltak for å sikre fremtidig rekruttering og kontinuitet i styrearbeidet.

4. Kostnad per boenhet.
Forslaget innebærer en økning av styrehonoraret fra 350 000 kr til 450 000 kr, Dette tilsvarer:
• ca. 521 kr per boenhet per år
• ca. 43 kr per boenhet per måned
Styret vurderer dette som en moderat kostnad sett opp mot omfanget av arbeidet som utføres. Sammenligning med profesjonelt, innleid styre.

Styret har også vurdert kostnadsnivået opp mot alternative løsninger, herunder bruk av profesjonell, innleid styreleder eller styrefunksjon. Basert på erfaringstall fra tilsvarende borettslag og forvaltningsmiljøer, vil en innleid, profesjonell styreleder normalt koste i størrelsesorden 1 000 000–1 200 000 kroner per år, avhengig av omfang, ansvar og hvilke tjenester som inngår. Dette inkluderer gjerne lønn, administrasjon, rapportering, møtevirksomhet og løpende oppfølging. I mange tilfeller vil det også påløpe ytterligere kostnader til administrativ støtte, konsulenter eller ekstra tjenester utover standard forvaltning. Sammenlignet med dette fremstår forslaget om å justere styrehonoraret til 450 000 kroner per år som en kostnadseffektiv løsning, samtidig som borettslaget beholder fordelene ved et beboerstyre med lokal kjennskap, kontinuitet og nærhet til daglig drift.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 450 000,-

Styrets innstilling

Styret anbefaler at styrehonoraret justeres for å stå bedre i forhold til arbeidsmengde, ansvar og kostnadsutvikling over tid, samt for å bidra til rekruttering og kontinuitet i styrearbeidet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å fastsette samlet godtgjørelse til styret til kr 450 000 per år. Godtgjørelsen gjelder frem til nytt årsmøte fastsetter annen godtgjørelse.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder og to styremedlemmer, samt to vara.

Informasjon fra Valgkomiteen

Valgkomiteen har annonsert etter kandidater via Månedsbrev i Februar samt..... I tillegg er det fulgt opp med ny oppfordring i månedsbrev for Mars. Vi har forhørt oss med aktuelle kandidater i vårt nærmiljø, samt fått innspill fra styret om mulige kandidater som de har ant kunne være interesserte eller aktuelle.

Responsen på våre skriftlige forespørsler har vært svært lav. Hovedvekten av innstilte kandidater er funnet via tips og innspill fra samtaler med styret. Kandidatene er ringt og informert om hva styrearbeid innebærer og krever.

Det har nå de siste årene vært stadig vanskeligere å rekruttere beboere til deltakelse i styret. Resultatet av dette er i år at en styremedlemsplass ikke er besatt. De to varakandidatene som er innstilt er i liten grad aktuelle som fremtidige styremedlemmer. Styreleder er derfor orientert om at manglende rekruttering på sikt vil bli et problem.
Det er for øvrig kjent at det over tid har vært stadig synkende engasjementet for deltakelse i det meste av borettslagsaktiviteter. Eksempelvis ved begrenset deltakelse også i grøntgruppa, dugnader m.m.

Valgkomiteen vil likevel si seg fornøyd med årets innstilling. Til tross for en ubesatt plass, har valgkomiteen fått bekreftet gjennom samtaler med styret at det er meget godt arbeidsmiljø og stort engasjement i styret. Samarbeide fungerer godt, hvor alle tar ansvar for sine områder til beste for oss alle.
Dette er god reklame, og kanskje et første skritt for å øke nysgjerrigheten til våre beboere =

Innstilling

Styret er forsnøyd med valkomitéens innstilling

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eline Madsen

  Har vært nestleder i styret i mange år. Har bidratt omfattende til å fornye og strukturere styrearbeidet. Dette har bidratt til effektiv drift av borettslagert, som god og forutsigbar informasjon og dialog med borettslagets beboere.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Badr Azouage

  Sittet et år i styret som styremedlem, samt et år som varamedlem. Innflyttet høsten 2023. Utdannet siviløkonom og har generelt god forståelse for finans og økonomi. Trives veldig godt i styret, og i borettslaget sammen med sin familie, og har sterk motivasjon for å stille for to nye år som styremedlem.(
- Farah Echarif

Har sitte en kort periode som varamedlem, og er nå sterkt motivert for arbeid som styremedlem. Flyttet inn i april 2025, og er genuint interessert i borettslagets utvikling og ønsker å bidra til et trygt, godt og trivelig bomiljø for alle.
Arbeider til daglig som leder ved Diakonhjemmet sykehus, og jeg sitter som nestleder i et større borettslag på Stovner. Har opparbeidet seg solid erfaring innen organisasjonsarbeid, økonomiforståelse og samarbeid på tvers av fagområder.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anita Busch

  Sittet som varamedlem siden slutten av 2025. Takket ja til å fortsette en periode. Er nysgjerrig og interessert i borettslagets drift. Har lang erfaring fra forskjellige styreverv, og har de siste årene sittet i ledelsen i ett av LOs mellomstore forbund (NTL med ca 53000 medlemmer). Der hadde jeg ansvar for forbundets økonomi, organisering, vedtekter mm. Har takket ja til å fortsette som varamedlem. Dette er også for en begrenset periode. Hun er ikke aktuell for videre opprykk.
- Stine Lindal Johansen

  Tidligere sittet som styreleder og styremedlem. Takket ja til å bidra inn som varamedlem for en begrenset periode, ikke aktuell for videre opprykk. Kjenner borettslaget godt, og har meninger og perspektiver som er et viktig bidrag inn i styret. (

Vedlegg

1. InnstillingValgkomiteen2026.pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Eline Madsen

  Hvis valgt inn som styreleder

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Badr Azouaghe

  Hvis valgt inn

Sak 9

Endring av husordensregler 4. Boliggater og stikkveier

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forsalg til ny tekst:

Boliggatene mellom husrekkene og stikkveiene er felles ferdselsårer i borettslaget og skal til enhver tid holdes trygge og fremkommelige.

Boliggatene mellom husrekkene og stikkveiene blir brøytet om vinteren. Strøkasser er tilgjengelig på alle områder. De er til fri benyttelse og henstilles til å benytte disse dersom det er nødvendig.

Om vinteren vil alle stikkveier og stier blir måkt av vaktmestertjeneste. Inngangsparti, og foran garasje er beboers ansvar. Det er også beboers ansvar å måke gjesteparkeringsplass om denne er okkupert under fellesmåking. Beboere er også ansvarlige for å strø utenfor sin egen bolig.

Utebelysningen ved den enkelte bolig er en viktig del av den samlede belysningen i borettslaget. God belysning bidrar til økt trygghet, bedre fremkommelighet og kan redusere risiko for uønskede hendelser som innbrudd og tyveri. I mørketiden plikter beboere å ha tilgjengelig utelys tent på kvelds- og nattestid. Dette gjelder både mot boliggater, stikkveier og på hagesiden der det er installert utelys. Belysningen skal være innstilt slik at områdene er jevnt og tilstrekkelig opplyst, og ikke kun aktiveres sporadisk.

I sommerhalvåret skal beboerne jevnlig foreta nødvendig rydding og rengjøring av boliggater/stikkveier. Det innebærer også klipping av hekk slik at den ikke sperrer for ferdsel og øker risiko for ulykker. Bilvask er kun tillatt på oppmerkede p-plasser eller i egen garasje.

Styrets innstilling
Styret foreslår å presisere bestemmelsen om utebelysning ved den enkelte bolig.

Bakgrunnen er at flere boliger har tatt i bruk belysning som kun aktiveres ved bevegelse. Dette medfører at deler av boliggater, stikkveier og andre felles ferdselsområder blir liggende i mørke. Manglende belysning gir dårligere fremkommelighet, særlig i vinterhalvåret, og kan øke risikoen for fall, ulykker og uønskede hendelser.

Utebelysningen ved den enkelte bolig er en del av den samlede belysningen i borettslaget. Hensikten med presiseringen er å tydeliggjøre at belysningen skal bidra til jevn opplysning av fellesområdene i mørketiden, slik at området oppleves trygt og fremkommelig for beboere, besøkende og nødetater.

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar revidert bestemmelse om boliggater, stikkveier og utebelysning i husordensreglene slik den fremgår av saksfremlegget.

Sak 10

Valgkomité

Borettslaget trenger en valgkomitée.
Valgkomitéen består av 2 personer som velges forskjøvet for 2 år.

Innstilling

Styret henviser beboere til å melde seg.

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomité Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Ingen Kandidat

Sak 11

Endring av husordensregler 9. Vann og avløp

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til ny tekst:

Andelseier har ansvar for at vann- og avløpsinstallasjoner i egen boenhet brukes og vedlikeholdes på en forsvarlig måte, slik at det ikke oppstår skade på egen boenhet eller på borettslagets fellesanlegg. Andelseier er ansvarlig for alle vannrør og installasjoner etter hovedstoppekran for (inn i) boenheten. Borettslaget er ansvarlig for felles vannledninger frem til hovedstoppekran og selve stoppekranen. Andelseier er ansvarlig for alle avløpsrør og sluk frem til og med rør ned til murgulv i boenheten. Borettslaget er ansvarlig for felles avløpsrør fra og med rør under murgulv, med mindre annet følger av endringer gjort i boenheten. Dersom andelseier har bygget ut boenheten, etablert bad, toalett eller andre våtrom (herunder bad i kjeller) eller foretatt andre endringer som påvirker (originale) vann- eller avløpsinstallasjoner har andelseier ansvar for alle rør, installasjoner og konstruksjoner som er berørt av eller følger av disse endringene, uavhengig av plassering. Andelseier er ansvarlig for at vannklosett og avløp ikke brukes til avfall som kan føre til forstoppelse eller skade på felles avløpsanlegg. Avløp og sluk skal rengjøres og vedlikeholdes jevnlig for å forebygge tilstopping. Det er ikke tillatt å tømme farlig avfall i avløp. Andelseier plikter å gjøre seg kjent med hvor hovedstoppekran for boenheten er, og hvordan denne fungerer. Utekraner som ikke er frostsikret skal stenges og dersom utekranen kan tappes for vann, skal dette gjøres før frostperioder. Andelseier er ansvarlig for skader som oppstår som følge av manglende frostsikring.

Styrets innstilling

Styret foreslår å presisere ansvarsfordelingen mellom andelseier og borettslag når det gjelder vann- og avløpsinstallasjoner i boenhetene.

Bakgrunnen for forslaget er at borettslaget over tid har hatt flere skadesaker knyttet til vannlekkasjer, tilstopping av avløp og endringer utført i den enkelte bolig. I slike saker oppstår det ofte usikkerhet om hvem som har vedlikeholds- og kostnadsansvar, både for beboere, styret og forsikringsselskapet. Manglende avklaringer kan føre til konflikter, forsinkelser i skadeoppgjør og økte kostnader for fellesskapet.

Forslaget innebærer i hovedsak en tydeliggjøring av gjeldende praksis og alminnelige prinsipper i borettslag:
– borettslaget har ansvar for felles ledningsnett frem til hovedstoppekran og for felles avløpsanlegg

– andelseier har ansvar for rør, sluk og installasjoner inne i egen boenhet, samt forhold som følger av egne endringer og påbygg

Formålet er å gjøre regelverket mer forutsigbart for alle parter og gi et klarere grunnlag ved vedlikehold, skadehåndtering og forsikringssaker. Presiseringen er også ment å forebygge skader ved å tydeliggjøre den enkelte andelseiers vedlikeholdsplikt.

Styret anbefaler derfor at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar endring av tekst i husordensreglene slik den fremgår av saksfremlegget.

Sak 12

Endring av husordensregel 11.1 Egenandel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å legge til:

Dersom andelen har gjort bygningsmessige eller innvendige endringer som medfører økte kostnader ved utskifting eller reparasjon av vinduer, dører eller andre bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvar for, skal borettslaget kreve at merkostnader dekkes av andelen.

Dette gjelder for eksempel løsninger hvor vinduer eller dører er bygget inn, flislagt rundt, gjort listfrie eller på annen måte tilpasset slik at utskifting eller vedlikehold blir mer omfattende.

Andelen kan selv velge å tilbakeføre eller tilpasse egne innvendige løsninger før arbeidet utføres, dersom dette er å foretrekke.

Styrets innstilling

Styret foreslår å presisere punkt 11.1 i husordensreglene.

I senere år har flere boliger fått individuelle løsninger rundt vinduer og dører, som for eksempel listfrie overganger, flislagte vinduskarmer eller andre innbygginger. Slike løsninger kan gjøre utskifting eller vedlikehold av vinduer og dører betydelig mer komplisert og kostbart for borettslaget.

Når borettslaget skal utføre vedlikehold som etter vedtektene er borettslagets ansvar, kan slike tilpasninger føre til ekstra arbeid, spesialtilpasninger eller behov for alternative arbeidsmetoder. Styret mener at disse merkostnadene ikke bør belastes fellesskapet når de skyldes individuelle valg i den enkelte bolig.

Formålet med presiseringen er derfor å tydeliggjøre at eventuelle merkostnader som oppstår som følge av slike individuelle tilpasninger, kan belastes den aktuelle andelseieren.

Forslaget begrenser ikke andelseiers mulighet til å gjøre egne innvendige tilpasninger, men tydeliggjør ansvarsforholdet dersom slike løsninger gjør fremtidig vedlikehold mer kostbart.

Styret anbefaler derfor at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar revidert bestemmelse om Vedlikehold, tilbygg og endringer i bygg og fasade i husordensreglene slik den fremgår av saksfremlegget.

STOVNER BORETTSLAG
ORG.NR. 848513342, KLIENTNR. 252

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**424 613**	**757 569**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-19 904	-418 603
Tilbakeføring av avskrivning	14	1 684 366	1 684 181
Økning annen langsiktig gjeld	17	0	31 476 618
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-919 387	-33 064 225
Innsk. øremerk. bankkto		-7 989	-10 928
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**737 086**	**332 957**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 161 699**	**424 613**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 425 238	637 966
Kortsiktig gjeld		-263 539	-213 353
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 161 699**	**424 613**

STOVNER BORETTSLAG
ORG.NR. 848513342, KLIENTNR. 252

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 830 423	14 624 718	15 831 000	16 366 207
Ladeinntekter elbil		242 785	324 938	300 000	300 000
Andre inntekter	3	10 000	105 262	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**16 083 208**	**15 054 917**	**16 131 000**	**16 666 207**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 350	-49 350	-83 000	-83 000
Styrehonorar	5	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000
Avskrivninger	14	-1 684 366	-1 684 181	0	0
Revisjonshonorar	6	-41 275	-13 000	-9 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-239 560	-230 345	-243 000	-253 935
Konsulenthonorar		-37 300	-41 451	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-2 786 287	-2 467 971	-1 995 000	-1 995 000
Forsikringer		-1 250 820	-916 482	-991 000	-1 550 000
Kommunale avgifter	8	-3 807 891	-3 515 486	-3 887 760	-4 081 792
Energi/fyring	9	-614 536	-629 194	-500 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 231 907	-1 193 413	-1 290 000	-1 328 700
Andre driftskostnader	10	-997 666	-1 140 347	-828 000	-1 000 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-13 090 957**	**-12 231 220**	**-10 206 760**	**-11 336 727**
DRIFTSRESULTAT		**2 992 251**	**2 823 697**	**5 924 240**	**5 329 480**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	23 682	17 160	0	0
Finanskostnader	12	-3 035 837	-3 259 460	-3 206 000	-3 206 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 012 155**	**-3 242 300**	**-3 206 000**	**-3 206 000**
ÅRSRESULTAT		**-19 904**	**-418 603**	**2 718 240**	**2 123 480**
Overføringer:					
Udekket tap:		-19 904	-418 603		

STOVNER BORETTSLAG
ORG.NR. 848513342, KLIENTNR. 252

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	21 486 800	21 486 800
Tomt		3 063 847	3 063 847
Andre varige driftsmidler	14	31 844 880	33 529 246
Øremerkede bankinnskudd		347 591	279 123
SUM ANLEGGSMIDLER		**56 743 118**	**58 359 016**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		51 700	97 340
Andre kortsiktige fordringer	15	6 933	-11 152
Driftskonto OBOS-banken		540 303	413 624
Driftskonto OBOS-banken II		13 034	137 843
Sparekonto OBOS-banken		813 233	311
SUM OMLØPSMIDLER		**1 425 238**	**637 966**
SUM EIENDELER		**58 168 356**	**58 996 982**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 192 * 100		19 200	19 200
Udekket tap	16	-6 030 438	-6 010 534
SUM EGENKAPITAL		**-6 011 238**	**-5 991 334**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	56 821 870	57 741 257
Borettsinnskudd	18	6 772 800	6 772 800
Annen langsiktig gjeld		321 385	260 906
SUM LANGSIKTIG GJELD		**63 916 055**	**64 774 963**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		236 426	196 030
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		0	0
Påløpte renter		15 443	17 323
Annen kortsiktig gjeld	19	11 670	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**263 539**	**213 353**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**58 168 356**	**58 996 982**
Pantstillelse	20	68 172 800	68 172 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2026
Styret i Stovner Borettslag

Bjørn Petermann	Badr Azouaghe	Kjell Thomas Numme Nordr
Eline Myklebust Madsen	Marianne Stordalen	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Veranda/karnapp	85 880
Felleskostnader	15 075 072
TV	594 816
Leietillegg påbygg	74 655
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**15 830 423**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Utleie av riggplass av Mesta	10 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**10 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-49 350
SUM PERSONALKOSTNADER	**-49 350**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-350 000
SUM STYREHONORAR	**-350 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-6 082

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-41 275
SUM REVISJONSHONORAR	**-41 275**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

SØVE AS	-1 257 161
Tilskudd Sparebankstiftelsen DNB	800 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-457 161**
Drift/vedlikehold bygninger	-1 358 765
Drift/vedlikehold VVS	-388 887
Drift/vedlikehold elektro	-140 754
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-351 078
Drift/vedlikehold brannsikring	-58 450
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-28 800
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-590
Kostnader dugnader	-1 802
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 786 287**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-2 310 203
Feie- og tilsynsgebyr	-44 469
Renovasjonsgebyr	-1 453 220
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 807 891**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-614 536
SUM ENERGI / FYRING	**-614 536**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-33 350
Container	-83 853
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-52 160
Diverse utstyr	-798
Annet driftsmateriale	-5 056
Vaktmestertjenester	-653 028
Renhold ved firmaer	-77 550

Andre driftskostnader	-23 116
Kontor- og datarekvisita	-5 554
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 082
Andre kontorkostnader	-4 504
Kontingenter	-40 800
Bank- og kortgebyr	-2 987
Velferdskostnader	-6 849
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-997 666**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 468
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 214
SUM FINANSINNTEKTER	**23 682**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 383 260
Pantegjeldsrenter	-1 640 880
Renter og provisjon kassekreditt	-11 697
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 035 837**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	18 052 800
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	3 434 000
SUM BYGNINGER	**21 486 800**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Fotballmål		
Tilgang 2013	27 195	
Avskrevet tidligere	-27 194	
		1
Lekeapparat		
Tilgang 2013	118 119	
Avskrevet tidligere	-118 118	
		1
Lekeplass		
Tilgang 2019	187 289	
Avskrevet tidligere	-187 288	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2018	2 397 250	
Avskrevet tidligere	-1 497 587	
Avskrevet i år	-239 910	
		659 753

Garasjeanlegg		
Tilgang 2022	35 486 903	
Avskrevet tidligere	-2 957 243	
Avskrevet i år	-1 419 476	
		31 110 184
Parkeringsplasser		
Tilgang 2018	249 800	
Avskrevet tidligere	-149 880	
Avskrevet i år	-24 980	
		74 940
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**31 844 880**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-1 684 366**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	6 933
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**6 933**

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

ENERGIAVREGNING

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,96 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-3 000 000	
Økning i 2021	-10 000 000	
Økning i 2022	-23 000 000	
Nedbetalt tidligere	9 562 606	
Nedbetalt i år	461 852	
		-25 975 542
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,96 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-31 476 618	
Nedbetalt tidligere	172 755	
Nedbetalt i år	457 535	
		-30 846 328

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-56 821 870**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-6 772 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-6 772 800**

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-11 670
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-11 670**

NOTE 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 772 800
Pantelån	56 821 870
TOTALT	**63 594 670**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	21 486 800
Tomt	3 063 847
TOTALT	**24 550 647**

Til generalforsamlingen i Stovner Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stovner Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 11. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

ÅRSRAPPORT FOR 20205/2026

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Petermann	Stovnerbakken 43
Nestleder	Eline Myklebust Madsen	Stovnerbakken 159
Styremedlem	Badr Azouaghe	Stovnerbakken 37
Styremedlem	Kjell Thomas Normo	Stovnerbakken 44
Styremedlem	Marianne Stordalen	Stovnerfaret 116
Varamedlem	Anita Busch	Fjellstuveien 31
Varamedlem	Farha Echarif	Stovnerfaret 12

Delegert til generalforsamlingen i OBOS
Delegert

Bjørn Petermann

Varadelegert

Eline Madsen

Valgkomiteen

Hans Petter Lunde	Stovnerfaret 28
Prasanth Thanaratna Ratnasabapathy	Stovnerbakken 147

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no og på mail: stovner@atyrerommet.no

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Stovner Borettslag
Borettslaget består av 192 andelsleiligheter.
Stovner Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 848513342, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

102 478 613 615 616

Første innflytting skjedde i 1969. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Stovner Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Organisering og ansvarsfordeling

Styret har i perioden hatt følgende sammensetting: styreleder, 4 styremedlemmer (2 kvinner/3 menn) og 2 varamedlemmer (2 kvinner). 1 styremedlem ble fritatt arbeidsoppgaver i 2025, pga personlige forhold. Arbeidsfordelingen i perioden har i hovedsak vært som følger:

Navn	Funksjon	Ansvarsområdet
Bjørn Petermann	Styreleder	Ansvarlig for drift av borettslaget med hovedoppgaver - Administrative oppgaver - Obos og eksterne leverandører - Økonomi, innkjøp bilagshåndtering - HMS - Første anvisningsrett - Kontakt og informasjon med beboere - Skader på bygg eller fellesarealet - Garasjehenvendelser - Kontakt med Stovner bydel - Kontaktperson mot Oslo Kommune VAV - TV/Internett - Oppfølging med snekker og graver - Strømavtaler - Forsikringssaker Generell Oppfølging
Eline Myklebust Madsen	Nestleder/styreleder	Hovedoppgaver - Sekretær og ansvar for protokoller og leverandør kontakt - Andre anvisningsrett - Kontakt og informasjon med beboere - Hovedkontakt mot Obos Juridisk - Kontaktperson mot Norsk brannvern - Kontaktperson mot Oslo Kommune VAV - Kontaktperson mot Omexom - Restkontainer - Oppfølging med snekker, graver og maler - Søknadsprosess og planlegging uteområder - Månedsbrev - Generell Oppfølging
Marianne Stordalen	Styremedlem	Hovedoppgaver - Snøbrøyting og gressklipping - Grøntanlegg og lekeplasser - Generell oppfølging mot Bygårdsservice - Hagekontainere - Dugnad - Varmepumper - Brannvern - Skadedyr

Kjell Thomas Normo	Styremedlem,	Hovedoppgaver - Skader på bygg eller fellesarealer med styreleder/ nestleder - Oppfølging med snekker og graver - Garasjehenvendelser
Badr Azouaghe	Styremedlem	Hovedoppgaver - TV/Internett - P-avtale - EL-bil lading - Oppfølging og vurdering av avtaler - Husordensregler
Farha Echarif	Varamedlem	Har deltatt og vært aktiv i møter siden høsten 2025
Anita Busch	Varamedlem	Har deltatt og vært aktiv i møter siden høsten 2025

Styret fordeler oppgavene seg imellom etter hovedansvarsområder, med tilpasninger og fordeling alt etter saksmengde og arbeidssituasjon. Varamedlemmer får innkalling til de faste styremøtene, og kan delta i styrearbeidet på styremøtene som en opplæringsperiode. Dette for lettere å kunne gå inn som styremedlemmer senere, en praksis som har vært vanlig i styret i flere år.

Styret har avholdt 12 fysiske og digitale møter siden forrige årsmøte. Styret har hatt videre oppfølging av ulovlig oppførte tilbygg i borettslaget, som oppføring av tilbygg som ikke følger retningslinjene vedtatt av årsmøtet. Styret har også håndtert flere brudd på husordensregler og vedtekter. I denne jobben benyttes juridisk bistand fra Obos ved behov. Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte med tilhørende beboermøte i november. Styret har behandlet til sammen rundt 2 639 Vibbo meldinger og e-poster fra beboere og leverandører. Samtlige styremøter har i perioden blitt avholdt i lokalene til Stovner Vel.

Det har i årets som har gått vært hovedprioritet å få borettslagets økonomi på pluss siden etter flere år med høy rente og økte driftsutgifter. Det har vi klart gjennom meget godt arbeid og vi avsluttet året med positivt fortegn. Vi har hatt en gjennomgang av alle avtaler og fått noen bedre vilkår, også økonomiske.

Siden forrige årsmøte har styret fortsatt opprydding av fellesområdene. Ny lekeplass på Høyden ble ferdigstilt med kun et lite økonomisk bidrag fra eget driftsbudsjett. Over 1 million kroner ble innhentet gjennom støtteordninger. Meget bra jobbet av styrets nestleder over to år. Som et ledd i skadedyrbekjempelsen, har styret også fulgt opp beboerhenvendelser om skadedyr, nedfallsfrukt fra frukttrær og generelt rot i private hager. Oppfølging av parkeringsplasser og vi har sagt opp avtalen med p-selskapet og etablert en ny. Styret har jobbet med å utbedre husordensregler og vedtekter, og har fortsatt jobben med å bedre kommunikasjonen med beboerne.

Styret har startet arbeidet med å få oversikt over vedlikeholdsbehovet og planlegge for vedlikeholds jobber og økonomien rundt dette. Vi har løst akutte utfordringer i bygningsmassen, og også vært aktive med informasjon og oppfølging rundt tilbygg, spesielt til nye beboere. Det har vært utbedret skader på vann og avløp, dreneringsskader, tiltak etter Radonmålinger og byttet ut både vinduer, verandadører og ytterkledning.

Styret får tilbakemelding fra vår fagmann på vinduer at det er mange som har persienner eller andre blendingstiltak trukket ned foran vinduene hele tiden. Dette gjør at det ikke blir lufting, og svartsopp og råte starter å ødelegge vinduene. Styret minner om vedlikeholdsplikten til beboere, og viktigheten av god lufting i leilighetene. Vi har også befart flere leiligheter som klager på fuktighet og dårlig lukt fra rom som ikke er

beregnet som oppholdsrom, men er pusset opp for det formålet uten bruk av fagpersoner som gjør slik oppussing i henhold til krav. Dette er skader som fellesutgiftene ikke dekker.

Styret har også jobbet mye med skaden etter brannen i Stovnerfaret 82. Dette er et prosjekt som tar tid, og krever mye korrespondanse mot prosjektorganisasjonen som skal bygge opp igjen leiligheten.

Informasjon til/fra beboere.

Styret ønsker en god kommunikasjon med beboerne. Informasjon fra styret til alle beboerne skjer gjennom borettslagets hjemmeside https://vibbo.no/stovner og pr e-post stovner@styrerommet.no. De få beboerne som har reservert seg mot elektronisk informasjon får lovpålagt informasjon i postkassen sin.

HMS- arbeid

Styreleder er borettslagets HMS-tillitsvalgt. Det pålagte HMS-arbeidet har blitt ajourholdt og fulgt opp av styreleder og styret. Det ble gjort en gjennomgang av Norsk Brannvern høsten 2025, og de fikk tilgang til 86% av boenhetene. Styret vil planlegge en ny gjennomgang for 2026. Styret vil for orden skyld informere at i henhold til vedtekter punkt 5-1-4 har beboere ansvar for at det er en røykvarsler pr. etasje og for at det er minimum ett pulverapparat pr. leilighet.

Bomiljø

Alle tiltak som styret har gjennomført er ment til det beste for bomiljøet. Forholdet mellom beboerne er i det store og hele bra, men det er noen naboforhold som ikke er like gode. I enkelte tilfeller har det vært vanskelig for styret å få forståelse hos beboere om hva som er styrets ansvar. Dersom det er brudd på vedtekter eller husordensregler er det styrets plikt å håndtere saken, men styret kan ikke ta en part i saker som går på personlige forhold. Det er heller ikke styret som setter reglene og kan gi dispensasjon fra disse. Dette handler imidlertid om noen veldig få tilfeller og det store flertallet tar hensyn og følger borettslagets vedtekter og husordensregler.

Fart på stikkveier er et gjentagende problem for noen beboere. Styret har fått mange klager på at det kjøres for fort på stikkveiene. Vi har lagt ut informasjon om fartsgrenser og regler for kjøring på hjemmesiden og i månedsbrev, men det er dessverre ikke alle som følger disse. Styret har kjøpt inn, og legger ut fartshumper på flere områder slik at farten avpasses til en hastighet som gjør at en sjåfør kan stoppe uten å skade noen.

Styret har en plan, og et ønske, om å oppgradere flere lekeplasser i borettslaget, men det er et stort prosjekt som borettslaget vil måtte vurdere fortløpende gitt de økonomiske ressursene vi har til rådighet.

Styret jobber med beplantning av fellesområder med grønne midler som vi har mottatt fra Obos.

Det ble i 2025 gjennomført en dugnad for å rydde opp etter vinteren. Det var godt oppmøte på enkelte områder. Styret håper på bedre oppmøte på dugnaden i 2026.

Vedlikehold på fellesområder

Beskjæring av trær og busker

Styret jobber med vedlikehold, beskjæring, og beplantning på fellesområdene, men på grunn av økonomiske utfordringer har ikke dette vært prioritert i siste periode.

Container hageavfall.

Det har gjennom hele sommersesongen vært plassert ut containere for hageavfall ved støyveggen nederst i dumpa og på trekanten. Containerne har blitt tømt hyppig og denne tjenesten synes å ha fungert relativt greit. Det er dog beklagelig at enkelte ikke kan respektere at denne containeren kun er til hageavfall. Det er en stor utgift for borettslaget da vi faktureres hver gang det er annet enn hageavfall i containeren. Så tøm plastsekken din med hageavfallet og ta denne med hjem. Ikke la plastsekken følge med opp i hageavfallscontaineren.

Søppelbrønner til restavfall og papir/papp.

Generelt har kasting av husholdningsavfall fungert bra. Noen steder har det vært problemer med at beboere kaster for store pappbiter, noe som tetter nedgangen i avfallsbrønnen. Dette har styret ordnet så raskt vi har hatt mulighet, ved å låse opp søppelbrønnen og få staket opp proppen. Det er imidlertid en del som fortsatt legger annet avfall som f.eks. elektriske gjenstander og store gjenstander ved siden av søppelbrønnene. Dette avfallet skal kjøres til gjenvinningsmottaket av den enkelte beboer. Det koster mye penger for borettslaget å få dette kjørt bort, og en unødvendig utgift som tas fra våre felles midler. Det er også et gjentagende problem at beboere legger søppelposer på utsiden av søppelcontainer når denne er full. Dette tiltrekker seg fugler og skadedyr og koster penger å få fjernet. Ved full søppelcontainer skal nærmeste container benyttes.

Vedlikehold bygningsmasse

Som det kommer frem av regnskapets noter og årsberetning, er styret ansvarlig for å organisere et omfattende vedlikehold av borettslagets felles bygningsmasse og tekniske installasjoner.
Styret har startet med å lage en vedlikeholdsplan som skal prøve å forutsi utgifter som vil komme og som vi historisk sett har årlig. Denne har vært under arbeid i 2025, og styret har satt i gang en kartlegging av borettslagets tilstand som en del av underlag til en vedlikeholdsplan. Eksempler er vedlikehold av tak, beisning av fasader, drenering av kummer og grunnmur, vedlikehold av grøntarealer, stier mm.
Det påhviler imidlertid også hver enkelt andelseier i borettslaget et stort ansvar for å holde egen leilighet og vår felles eiendom i god stand (ref. Vedtekter punkt 5-1). I perioden har vi hatt lekkasjer fra gamle varmtvannsberedere, koplinger til servanter, oppvaskmaskiner, samt tette avløp og sluk. Det har vært en økning i antall forsikringssaker, noe som har ført til høyere forsikringspremie.

Vedlikeholdsplikt «vannskader i leiligheter» gamle bad og kjøkken.

Borettslagets bygningsmasse begynner å bli gammel, det er derfor svært avgjørende at beboerne vedlikeholder innvendig rør, koplinger, sanitærutstyr og elektriske anlegg. Jf. borettslagets vedtekter punkt.5.
Styret vil oppfordre den enkelte beboer om å sette seg inn i hvilke anbefalinger som gis, ikke minst på vedlikehold både av VVS utstyr og elektriske installasjoner.
Styret vil innstendig be hver beboer om å sjekke alder på spesielt oppvaskvaskemaskin, vaskemaskin og varmtvannsberedere. Er disse over 18 år bør disse bli sjekket av rørlegger, eventuelt (helst) byttes ut! Husk å sjekke krav til vannstoppefunksjon på nye installasjoner.

Gjesteparkingsplasser og kontroll av parkering

Borettslaget har 102 gjeste/- beboerparkeringsplasser og 8 plasser for bevegelseshemmede.
Disse benyttes av gjester og beboere.
Parkering er kun tillatt på oppmerkede parkeringsplasser. Parkering på stikkveier, snuplasser eller på gresset ved siden av egen bolig er ikke tillatt.

Borettslaget har avsluttet avtalen med Østlandske Parkering og inngått ny avtale med P-Service.

Styret vurderte å ikke videreføre parkeringskontroll i borettslaget. Erfaringen viste imidlertid raskt at gjesteparkeringsplassene igjen ble benyttet av personer som ikke tilhører borettslaget. For å sikre at plassene er tilgjengelige for beboere og deres gjester, vurderte styret det derfor som nødvendig å inngå en ny avtale.

El bil og lademuligheter

Med de nye garasjene så er det lagt opp til at hver garasje kan ha en elbillader tilkoblet. Det må søkes styret om å få sette opp en slik lader.

Det er IKKE lov til å lade elbiler med stikkontakten som er i garasjen, ei heller er det tillatt å ha tilkoblede elektroniske installasjoner og apparater stående i garasjene, slik som fryser og kjøleskap. Strøm til stikkontakten er fordelt fra felles sikringsskap som felleskapet betaler for. Når en stikkontakt blir overbelastet mister flere beboere strømmen i sin garasje.

Styret har også behandlet og fulgt opp følgende saker:

- Ansvarsforhold ved vannskader og forsikringssaker
- Behandlet diverse søknader
- Godkjennelse av nye andelseiere
- Send ut velkomstbrev til nye beboere og avholdt møte for nye beboere.
- Flagging på offentlige flaggdager
- Julegrantenning i samarbeid med Stovner Vel
- Kommunikasjon mellom Oslo Kommune Vann og avløpsetaten vedr utbedring av vannrørene i borettslaget
- Kommunikasjon mellom Statens Vegvesen vedr utskiftning av støyveggen mot Østre Aker vei
- Kommunikasjon med Omexom vedrørende oppgradering av el-stasjoner
- Kontakt med Stovner bydel

Til slutt vil styret få takke den enkelte beboer for et godt samarbeid. Det er viktig at et slik samarbeid både er konstruktivt og motiverende

Tusen takk

Det skal velges styreleder og to styremedlemmer, samt to vara.
Nytt medlem i valgkomiteen også – informere om det på beboermøtet ifm. årsmøtet.

Grunnet begrenset respons på utsendt informasjon med oppfordring til borettslaget beboere om å mulig deltakelse i styret, samt manglende mulighet for mulige aktuelle vise interesse for styrearbevalgkomiteens forespørsler til mulige

Innstilling fra Valgkomiteen 2026

Styreleder : Eline Myklebust Madsen – Stovnerbakken 159

Styremedlem: **Farah Echarif – Sn 68**

Styremedlem: Marianne Stordalen – Stovnerfaret 116

Styremedlem: Badr Azouaghe – Stovnerbakken 37

Styremedlem: Ikke besatt

Varamedlem : Stine Lindal Johansen – Stovnerbakken

Varamedlem: Anita Busch – Fjellstuveien 31

Verv som er på valg:

Styreleder : Eline Myklebust Madsen -– Stovnerbakken 159

Har vært nestleder i styret i mange år. Har bidratt omfattende til å fornye og strukturere styrearbeidet. Dette har bidratt til effektiv drift av borettslagert, som god og forutsigbar informasjon og dialog med borettslagets beboere.

Styremedlem: Farah Echarif - – har sittet som varamedlem - klar for aktivt styrearbeid.

Har sitte en kort periode som varamedlem, og er nå sterkt motivert for arbeid som styremedlem. Flyttet inn i april 2025, og er genuint interessert i borettslagets utvikling og ønsker å bidra til et trygt, godt og trivelig bomiljø for alle.

Arbeider til daglig som leder ved Diakonhjemmet sykehus, og jeg sitter som nestleder i et større borettslag på Stovner. Har opparbeidet seg solid erfaring innen organisasjonsarbeid, økonomiforståelse og samarbeid på tvers av fagområder.

Styremedlem: Badr Azouaghe – Stovnerbakken 37

Sittet et år i styret som styremedlem, samt et år som varamedlem. Innflyttet høsten 2023.
Utdannet siviløkonom og har generelt god forståelse for finans og økonomi.
Trives veldig godt i styret, og i borettslaget sammen med sin familie, og har sterk motivasjon for å stille for to nye år som styremedlem.

Styremedlem: Ikke besatt

Varamedlem:

Stine Lindal Johansen – Stovnerbakken 105

Tidligere sittet som styreleder og styremedlem. Takket ja til å bidra inn som varamedlem for en begrenset periode, ikke aktuell for videre opprykk.
Kjenner borettslaget godt, og har meninger og perspektiver som er et viktig bidrag inn i styret.

Varamedlem: Anita Busch – Fjellstuveien 31

Sittet som varamedlem siden slutten av 2025. Takket ja til å fortsette en periode. Er nysgjerrig og interessert i borettslagets drift. Har lang erfaring fra forskjellige styreverv, og har de siste årene sittet i ledelsen i ett av LOs mellomstore forbund (NTL med ca 53000 medlemmer). Der hadde jeg ansvar for forbundets økonomi, organisering, vedtekter mm. Har takket ja til å fortsette som varamedlem. Dette er også for en begrenset periode. Hun er ikke aktuell for videre opprykk.

Ikke på valg

Styremedlem: Marianne Stordalen – Stovnerfaret 116 – 986 30 226

Hun har sittet 1 periode, og er i gang med sin andre. Hun er motivert for å være med videre. Jobber selvstendig og effektivt med oppgaver med tildelte oppgaver. Trives godt og samarbeidet godt med styret.

Informasjon fra Valgkomiteen

Valgkomiteen har annonsert etter kandidater via Månedsbrev i Februar samt….. I tillegg er det fulgt opp med ny oppfordring i månedsbrev for Mars. Vi har forhørt oss med aktuelle kandidater i vårt nærmiljø, samt fått innspill fra styret om mulige kandidater som de har ant kunne være interesserte eller aktuelle.

Responsen på våre skriftlige forespørsler har vært svært lav. Hovedvekten av innstilte kandidater er funnet via tips og innspill fra samtaler med styret. Kandidatene er ringt og informert om hva styrearbeid innebærer og krever.

Det har nå de siste årene vært stadig vanskeligere å rekruttere beboere til deltakelse i styret. Resultatet av dette er i år at en styremedlemsplass ikke er besatt. De to varakandidatene som er innstilt er i liten grad aktuelle som fremtidige styremedlemmer. Styreleder er derfor orientert om at manglende rekruttering på sikt vil bli et problem. Det er for øvrig kjent at det over tid har vært stadig synkende engasjementet for deltakelse i det meste av borettslagsaktiviteter. Eksempelvis ved begrenset deltakelse også i grøntgruppa, dugnader m.m.

Valgkomiteen vil likevel si seg fornøyd med årets innstilling. Til tross for en ubesatt plass, har valgkomiteen fått bekreftet gjennom samtaler med styret at det er meget godt arbeidsmiljø og stort engasjement i styret. Samarbeide fungerer godt, hvor alle tar ansvar for sine områder til beste for oss alle.

Dette er god reklame, og kanskje et første skritt for å øke nysgjerrigheten til våre beboere 😊

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.04.26
Selskapsnummer: 252 **Selskapsnavn:** STOVNER BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Arild Rebbeng

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Lene Tronrud og Linn Schive velges som protokollvitner

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Avvik fra vedtektene punkt 8

Styret fungerer med ett mindre styremedlem

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Årsmøtet vedtar å fastsette samlet godtgjørelse til styret til kr 450 000 per år. Godtgjørelsen gjelder frem til nytt årsmøte fastsetter annen godtgjørelse.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Eline Madsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Badr Azouage

☐ Farah Echarif

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Anita Busch

☐ Stine Lindal Johansen

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Eline Madsen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Badr Azouaghe

Sak 9 Endring av husordensregler 4. Boliggater og stikkveier

Årsmøtet vedtar revidert bestemmelse om boliggater, stikkveier og utebelysning i husordensreglene slik den fremgår av saksfremlegget.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valgkomité

Valgkomité (kun 1 skal velges)

☐ Ingen Kandidat

Sak 11 Endring av husordensregler 9. Vann og avløp

Årsmøtet vedtar endring av tekst i husordensreglene slik den fremgår av saksfremlegget.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Endring av husordensregel 11.1 Egenandel

Årsmøtet vedtar revidert bestemmelse om Vedlikehold, tilbygg og endringer i bygg og fasade i husordensreglene slik den fremgår av saksfremlegget.

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for STOVNER BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 848513342
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 20. april kl. 09:00 til 23. april kl. 09:00 og møtet ble avholdt 20. april 2026, Stovner Velhus stor sal.

Antall stemmeberettigede som deltok: 73.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Arild Rebbeng velges som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Arild Rebbeng
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Lene Tronrud og Linn Schive er foreslått som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Lene Tronrud og Linn Schive velges som protokollvitner
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**

Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Avvik fra vedtektene punkt 8

Det er i dag avvik fra vedtektene med tanke på antall styre- og varamedlemmer. Det står i vedtektene: "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.". Det vil bli kun fire styremedlemmer og to varamedlemmer hvis alle blir valgt inn. Årsmøte må godkjenne dette avviket.

Styrets innstilling
Styret støtter et fungerende styre med fire medlemmer.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret fungerer med ett mindre styremedlem
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonoraret i borettslaget har ikke blitt justert på flere år. I samme periode har både kostnadsnivået i samfunnet og arbeidsmengden knyttet til styrevervet økt betydelig. Styret mener derfor at tiden er inne for å justere honoraret slik at det i større grad står i forhold til ansvaret og arbeidsmengden som påhviler styret.

Begrunnelse for forslaget
1. Generell kostnadsutvikling.
Prisnivået i samfunnet har økt betydelig de siste årene, uten at styrehonoraret har blitt regulert tilsvarende. En justering vil bidra til å opprettholde reell verdi av honoraret.

2. Omfang og kompleksitet i styrearbeidet.
Borettslaget består av 192 boenheter, har store grøntområder og eldre bygningsmasse, noe som medfører:
• hyppige vedlikeholds- og oppfølgingssaker

• økt behov for dokumentasjon, kontroll og rapportering
• større administrativ belastning, blant annet i dialog med OBOS, leverandører, myndigheter og beboere.
Forventningene til styrets tilgjengelighet, saksbehandling og profesjonalitet har økt betydelig over tid.

3. Rekruttering til styreverv.
Styret opplever at det er stadig vanskeligere å rekruttere beboere til styreverv. Enkelte har uttrykkelig takket nei med henvisning til at arbeidsmengden ikke står i rimelig forhold til honoraret. En justering anses derfor også som et viktig tiltak for å sikre fremtidig rekruttering og kontinuitet i styrearbeidet.

4. Kostnad per boenhet.
Forslaget innebærer en økning av styrehonoraret fra 350 000 kr til 450 000 kr, Dette tilsvarer:
• ca. 521 kr per boenhet per år
• ca. 43 kr per boenhet per måned
Styret vurderer dette som en moderat kostnad sett opp mot omfanget av arbeidet som utføres. Sammenligning med profesjonelt, innleid styre.

Styret har også vurdert kostnadsnivået opp mot alternative løsninger, herunder bruk av profesjonell, innleid styreleder eller styrefunksjon. Basert på erfaringstall fra tilsvarende borettslag og forvaltningsmiljøer, vil en innleid, profesjonell styreleder normalt koste i størrelsesorden 1 000 000–1 200 000 kroner per år, avhengig av omfang, ansvar og hvilke tjenester som inngår. Dette inkluderer gjerne lønn, administrasjon, rapportering, møtevirksomhet og løpende oppfølging. I mange tilfeller vil det også påløpe ytterligere kostnader til administrativ støtte, konsulenter eller ekstra tjenester utover standard forvaltning. Sammenlignet med dette fremstår forslaget om å justere styrehonoraret til 450 000 kroner per år som en kostnadseffektiv løsning, samtidig som borettslaget beholder fordelene ved et beboerstyre med lokal kjennskap, kontinuitet og nærhet til daglig drift.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 450 000,-

Styrets innstilling
Styret anbefaler at styrehonoraret justeres for å stå bedre i forhold til arbeidsmengde, ansvar og kostnadsutvikling over tid, samt for å bidra til rekruttering og kontinuitet i styrearbeidet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet vedtar å fastsette samlet godtgjørelse til styret til kr 450 000 per år. Godtgjørelsen gjelder frem til nytt årsmøte fastsetter annen godtgjørelse.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag gitt av Anita Busch : Styrets honorar økes med 4,4 % fra 350.000 pr år til 365.400 pr år.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **47**
Antall stemmer for vedtak 2: **15**
Antall blanke stemmer: **7**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder og to styremedlemmer, samt to vara.

Informasjon fra Valgkomiteen

Valgkomiteen har annonsert etter kandidater via Månedsbrev i Februar samt..... I tillegg er det fulgt opp med ny oppfordring i månedsbrev for Mars. Vi har forhørt oss med aktuelle kandidater i vårt nærmiljø, samt fått innspill fra styret om mulige kandidater som de har ant kunne være interesserte eller aktuelle.

Responsen på våre skriftlige forespørsler har vært svært lav. Hovedvekten av innstilte kandidater er funnet via tips og innspill fra samtaler med styret. Kandidatene er ringt og informert om hva styrearbeid innebærer og krever.

Det har nå de siste årene vært stadig vanskeligere å rekruttere beboere til deltakelse i styret. Resultatet av dette er i år at en styremedlemsplass ikke er besatt. De to varakandidatene som er innstilt er i liten grad aktuelle som fremtidige styremedlemmer. Styreleder er derfor orientert om at manglende rekruttering på sikt vil bli et problem.
Det er for øvrig kjent at det over tid har vært stadig synkende engasjementet for deltakelse i det meste av borettslagsaktiviteter. Eksempelvis ved begrenset deltakelse også i grøntgruppa, dugnader m.m.

Valgkomiteen vil likevel si seg fornøyd med årets innstilling. Til tross for en ubesatt plass, har valgkomiteen fått bekreftet gjennom samtaler med styret at det er meget godt arbeidsmiljø og stort engasjement i styret. Samarbeide fungerer godt, hvor alle tar ansvar for sine områder til beste for oss alle.
Dette er god reklame, og kanskje et første skritt for å øke nysgjerrigheten til våre beboere =

Innstilling
Styret er forsnøyd med valkomitéens innstilling

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Eline Madsen (58 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eline Madsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Badr Azouage (59 stemmer)
Farah Echarif (56 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Badr Azouage
Farah Echarif

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anita Busch (50 stemmer)
Stine Lindal Johansen (56 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anita Busch
Stine Lindal Johansen

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Eline Madsen (61 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eline Madsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Badr Azouaghe (61 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Badr Azouaghe

9. Endring av husordensregler 4. Boliggater og stikkveier

Forsalg til ny tekst:

Boliggatene mellom husrekkene og stikkveiene er felles ferdselsårer i borettslaget og skal til enhver tid holdes trygge og fremkommelige.

Boliggatene mellom husrekkene og stikkveiene blir brøytet om vinteren. Strøkasser er tilgjengelig på alle områder. De er til fri benyttelse og henstilles til å benytte disse dersom det er nødvendig.

Om vinteren vil alle stikkveier og stier blir måkt av vaktmestertjeneste. Inngangsparti, og foran garasje er beboers ansvar. Det er også beboers ansvar å måke gjesteparkeringsplass om denne er okkupert under fellesmåking. Beboere er også ansvarlige for å strø utenfor sin egen bolig.

Utebelysningen ved den enkelte bolig er en viktig del av den samlede belysningen i borettslaget. God belysning bidrar til økt trygghet, bedre fremkommelighet og kan redusere risiko for uønskede hendelser som innbrudd og tyveri. I mørketiden plikter beboere å ha tilgjengelig utelys tent på kvelds- og nattestid. Dette gjelder både mot boliggater, stikkveier og på hagesiden der det er installert utelys. Belysningen skal være innstilt slik at områdene er jevnt og tilstrekkelig opplyst, og ikke kun aktiveres sporadisk.

I sommerhalvåret skal beboerne jevnlig foreta nødvendig rydding og rengjøring av boliggater/stikkveier. Det innebærer også klipping av hekk slik at den ikke sperrer for ferdsel og øker risiko for ulykker. Bilvask er kun tillatt på oppmerkede p-plasser eller i egen garasje.

Styrets innstilling
Styret foreslår å presisere bestemmelsen om utebelysning ved den enkelte bolig.

Bakgrunnen er at flere boliger har tatt i bruk belysning som kun aktiveres ved bevegelse. Dette medfører at deler av boliggater, stikkveier og andre felles ferdselsområder blir liggende i mørke. Manglende belysning gir dårligere fremkommelighet, særlig i vinterhalvåret, og kan øke risikoen for fall, ulykker og uønskede hendelser.

Utebelysningen ved den enkelte bolig er en del av den samlede belysningen i borettslaget. Hensikten med presiseringen er å tydeliggjøre at belysningen skal bidra til jevn opplysning av fellesområdene i mørketiden, slik at området oppleves trygt og fremkommelig for beboere, besøkende og nødetater.

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar revidert bestemmelse om boliggater, stikkveier og utebelysning i husordensreglene slik den fremgår av saksfremlegget.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Valgkomité

Borettslaget trenger en valgkomitée.
Valgkomitéen består av 2 personer som velges forskjøvet for 2 år.

Innstilling
Styret henviser beboere til å melde seg.

Valgkomité (2 år)

Følgende ble valgt:
Linn Schive (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Linn Schive

11. Endring av husordensregler 9. Vann og avløp

Forslag til ny tekst:

Andelseier har ansvar for at vann- og avløpsinstallasjoner i egen boenhet brukes og vedlikeholdes på en forsvarlig måte, slik at det ikke oppstår skade på egen boenhet eller på borettslagets fellesanlegg. Andelseier er ansvarlig for alle vannrør og installasjoner etter hovedstoppekran for (inn i) boenheten. Borettslaget er ansvarlig for felles vannledninger frem til hovedstoppekran og selve stoppekranen. Andelseier er ansvarlig for alle avløpsrør og sluk frem til og med rør ned til murgulv i boenheten. Borettslaget er ansvarlig for felles avløpsrør fra og med rør under murgulv, med mindre annet følger av endringer gjort i boenheten. Dersom andelseier har bygget ut boenheten, etablert bad, toalett eller andre våtrom (herunder bad i kjeller) eller foretatt andre endringer som påvirker (originale) vann- eller avløpsinstallasjoner har andelseier ansvar for alle rør, installasjoner og konstruksjoner som er berørt av eller følger av disse endringene, uavhengig av plassering. Andelseier er ansvarlig for at vannklosett og avløp ikke brukes til avfall som kan føre til forstoppelse eller skade på felles avløpsanlegg. Avløp og sluk skal rengjøres og vedlikeholdes jevnlig for å forebygge tilstopping. Det er ikke tillatt å tømme farlig avfall i avløp. Andelseier plikter å gjøre seg kjent med hvor hovedstoppekran for boenheten er, og hvordan denne fungerer. Utekraner som ikke er frostsikret skal stenges og dersom utekranen kan tappes for vann, skal dette gjøres før frostperioder. Andelseier er ansvarlig for skader som oppstår som følge av manglende frostsikring.

Styrets innstilling
Styret foreslår å presisere ansvarsfordelingen mellom andelseier og borettslag når det gjelder vann- og avløpsinstallasjoner i boenhetene.

Bakgrunnen for forslaget er at borettslaget over tid har hatt flere skadesaker knyttet til vannlekkasjer, tilstopping av avløp og endringer utført i den enkelte bolig. I slike saker oppstår det ofte usikkerhet om hvem som har vedlikeholds- og kostnadsansvar, både for beboere, styret og forsikringsselskapet. Manglende avklaringer kan føre til konflikter, forsinkelser i skadeoppgjør og økte kostnader for fellesskapet.

Forslaget innebærer i hovedsak en tydeliggjøring av gjeldende praksis og alminnelige prinsipper i borettslag:
– borettslaget har ansvar for felles ledningsnett frem til hovedstoppekran og for felles avløpsanlegg
– andelseier har ansvar for rør, sluk og installasjoner inne i egen boenhet, samt forhold som følger av egne endringer og påbygg

Formålet er å gjøre regelverket mer forutsigbart for alle parter og gi et klarere grunnlag ved vedlikehold, skadehåndtering og forsikringssaker. Presiseringen er også ment å forebygge skader ved å tydeliggjøre den enkelte andelseiers vedlikeholdsplikt.

Styret anbefaler derfor at forslaget vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar endring av tekst i husordensreglene slik den fremgår av saksfremlegget.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Endring av husordensregel 11.1 Egenandel

Det foreslås å legge til:

Dersom andelen har gjort bygningsmessige eller innvendige endringer som medfører økte kostnader ved utskifting eller reparasjon av vinduer, dører eller andre bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvar for, skal borettslaget kreve at merkostnader dekkes av andelen.

Dette gjelder for eksempel løsninger hvor vinduer eller dører er bygget inn, flislagt rundt, gjort listfrie eller på annen måte tilpasset slik at utskifting eller vedlikehold blir mer omfattende.

Andelen kan selv velge å tilbakeføre eller tilpasse egne innvendige løsninger før arbeidet utføres, dersom dette er å foretrekke.

Styrets innstilling
Styret foreslår å presisere punkt 11.1 i husordensreglene.

I senere år har flere boliger fått individuelle løsninger rundt vinduer og dører, som for eksempel listfrie overganger, flislagte vinduskarmer eller andre innbygginger. Slike løsninger kan gjøre utskifting eller vedlikehold av vinduer og dører betydelig mer komplisert og kostbart for borettslaget.

Når borettslaget skal utføre vedlikehold som etter vedtektene er borettslagets ansvar, kan slike tilpasninger føre til ekstra arbeid, spesialtilpasninger eller behov for alternative arbeidsmetoder. Styret mener at disse merkostnadene ikke bør belastes fellesskapet når de skyldes individuelle valg i den enkelte bolig.

Formålet med presiseringen er derfor å tydeliggjøre at eventuelle merkostnader som oppstår som følge av slike individuelle tilpasninger, kan belastes den aktuelle andelseieren.

Forslaget begrenser ikke andelseiers mulighet til å gjøre egne innvendige tilpasninger, men tydeliggjør ansvarsforholdet dersom slike løsninger gjør fremtidig vedlikehold mer kostbart.

Styret anbefaler derfor at forslaget vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar revidert bestemmelse om Vedlikehold, tilbygg og endringer i bygg og fasade i husordensreglene slik den fremgår av saksfremlegget.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Vedtekter

for Stovner borettslag organisasjonsnummer: NO 848 513 342 vedtatt på ordinær generalforsamling 26. april 2006 med endringer av 20. mai 2008, 18. april 2013 og 25. april 2022

Sist endret på årsmøte 18. april 2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Stovner borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på NOK 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til 10 % av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

(7) En andelseier skal automatisk ved kontraktinngåelse få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter, samtidig skal også en andelseier ved forespørsel få de utlevert.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

• på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget (eller de styret har bemyndiget dette til) skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis, som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, garasjen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, plattinger/terrasser, balkonger, skillevegger, gjerder/hekker, påbygg/boder, innsetting av vinduer i grunnmur/kjeller, karnapper, markiser og lignende - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Beboer må også innhente skriftlig tillatelse fra styret før innsetting av et nytt fyringsalternativ, som skal tilknyttes borettslagets skorstein.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, garasjen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som;- inngangsdør, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/-inntakssikring, ledninger med

tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- /hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong, takrenner/taknedløp og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at det er installert minst èn røykvarsler i hver etasje. Brann- og eksplosjonsfarlige stoffer sånn som f.eks propangass oppbevares i betryggende former i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger, garasjer og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, verandadør, reparasjon eller utskiftning av utvendige tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget. Mens det økonomiske ansvaret bæres av andelseier.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på Husordensreglene i Stovner Borettslag.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av Årsmøte. Årsmøte velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtets vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at årsmøte har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner borettslagets navn.

9. Årsmøte

9-1 Myndighet

Årsmøte er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for Årsmøte

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøte skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinært årsmøte skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøte velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøte.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til èn stemme på årsmøte. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på årsmøte, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på årsmøte

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøte fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av årsmøte med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøte på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på årsmøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Årsmøte, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av årsmøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf. borettslagsloven § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 6.06.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR STOVNER BORETTSLAG

11.04.2025

Vedtatt generalforsamling 04.05.1972 med endringer på ekstraordinær generalforsamling 07.06.1972 og generalforsamling 21.05.1975. Endringer grunnet ny lov på generalforsamling 24.06.2006. Vedtatt på generalforsamling 18.04.2013. Revidert på generalforslingen 16.04.2015.

Husordensregler S-252 Stovner Borettslag

Innledning

Stovner Borettslag er et borettslag under OBOS hvor andelseierne i fellesskap eier husene. Dette medfører at beboerne i fellesskap er ansvarlig for at eiendommen holdes i best mulig stand, og dermed skaper en størst mulig verdi og trivsel i bomiljøet.

Borettslag er en helt spesiell eieform som er regulert av en egen lov, lov om borettslag[1]. Det betyr at vi eier tomt og boliger i fellesskap gjennom et andelslag. Vi har hver vår andel som gir én stemme i borettslagets bestemmende organ, generalforsamlingen. At vi eier i fellesskap betyr at det bare er i fellesskap vi kan ta vare på de verdier som tomt og bolig utgjør. Det som skjer i styret og på generalforsamling knyttet til for eksempel vedlikehold og økonomien i borettslaget er altså avgjørende for de verdier den enkelte av oss eier. At vi eier i fellesskap betyr også at det bare er borettslaget som kan ta opp lån mot pant i eiendommen.

Som andelseier har vi rett til å leie en bolig av borettslaget (borett). Vi leier altså bolig av oss selv. At det er et leieforhold, framgår av at vi betaler husleie og at borettslaget kan ta affære mot oss dersom vi ikke betaler husleien eller på annen måte ikke overholder leieforpliktelsene. I tillegg til Borettslagloven styrer vedtekter og husordensregler de leieforpliktelsene vi alle har som andelseiere i Stovner borettslag.

Vi har rett til å overføre vår andel til andre. I praksis betyr dette at vi kan selge vår rett til å leie boligen av borettslaget. I dag er prisene på boliger i borettslag ikke regulert og prisene ved kjøp og salg av slik "leierett" er om lag som prisene på selveiede boliger. Å bo i et borettslag blir altså i praksis en mellomting mellom å eie i fellesskap og å eie selv.

Som borettslag må vi følge bestemmelsene nedfelt i Lov om borettslag. Det betyr blant annet at vi må avholde generalforsamling, fastsette vedtekter og velge styre. På denne måten får vårt fellesskap et styrende organ som kan fatte avgjørelser som binder alle andelseierne. Slik unngår borettslaget å bli handlingslammet gjennom at noen av andelseierne ikke vil være med på det flertallet ønsker.

Sist men ikke minst, gir det å bo i et borettslag et spesielt menneskelig fellesskap. En del oppgaver kan bare løses sammen. Til dels er det gjennom å gjøre en innsats for fellesskapet, at vi kan gjøre en innsats som gavner oss selv. Dette skaper gjensidig avhengighet. Det å bo i borettslag er et fellesskap basert på at alle sammen er ansvarlig for å opprettholde et godt bomiljø. Et godt naboskap utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap

[1] Lov om burettslag (burettslagslova) - Lovdata

kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Å bo i borettslag innebærer altså både rettigheter og plikter. Dersom vi alle er klar over det, og tar ansvaret det medfører, kan vi utvikle et godt bomiljø i Stovner Borettslag. Andelseierne er ansvarlige for å etterleve husordensreglene, og ansvarlig for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold, godt bomiljø og trygge godt naboskap. Det er lagt vekt på muligheter for individuell utfoldelse, samtidig som fellesskapet innen de enkelte husrekker og innen borettslaget som helhet bevares. Husordensreglene, skrevet på norsk, er en del av husleiekontrakten mellom borettslaget og den enkelte andelseier. Det er beboers ansvar å gjøre seg kjent med innholdet i husordensreglene.

1. Ro og orden

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen og på fellesområdene. Det må utvises hensyn slik at andre beboere ikke forstyrres og at det oppstår ulemper for andre beboere. Beboerne bør unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy

Enhver plikter å overholde alminnelig nattero etter kl 23.00 og til kl 06.00. Vi henstiller til at man utviser mest mulig hensyn og f.eks. ikke fører høyrøstet prat, bruker horn m.v. på borettslagets garasje- og parkeringsplasser i dette tidsrommet.

Et godt bomiljø preges av at vi alle tar mest mulig hensyn ved banking, hamring og lignende ved oppussing, vedlikehold mm. Dette skaper støy og må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås[2].

Bruk av motoriserte hageredskaper som gressklipper, hekkeklipper, bilvask eller lignende er ikke tillatt etter kl 21.00. Søndager og helligdager er det ikke tillatt.

Ved spesielle anledninger, som kan medføre ekstra støy utover overnevnte tider, skal man varsle beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

2. Bruk av uteområder

Lufting og tørking av tøy skal ikke skje på fellesarealer søndager og helligdager. Det kan gjøres på egen terrasse, veranda eller hage dersom det ikke er til sjenanse for naboene.

Tepperisting fra verandaer og vinduer er ikke tillatt, da støv kan fyke til naboene. Vedlikehold av tørkestativer på fellesområdene er hver enkelt rekke sitt ansvar.

Ved grilling må det tas hensyn til naboer.

Det er ikke lov å bruke fyrverkeri på borettslagets område.

3. Søppel, hage -og restavfall

Søppelbrønnene er kun beregnet på **husholdningsavfall**. Husholdningsavfallet skal kildesorteres i henhold til Oslo kommunes til enhver tid gjeldende standard. (Hvordan kildesortere i Oslo - Avfall og gjenvinning - Oslo kommune)

- Plast skal i blå poser, matavfall i grønne poser og restavfall i andre poser.
- Posene skal være grundig knyttet igjen.

[2] Lov om helligdager og helligdagsfred - Lovdata

- Plast, mat- og restavfall skal komprimeres og kastes i søppelbrønn for restavfall.
- Papp, papir og kartong skal brettes og komprimeres og kastes i søppelbrønn for papiravfall.

Avfallet må ikke hensettes foran egen inngangsdør, hage fellesarealer eller plasseres ved siden av søppelbrønnen. Eventuelt søl av avfall må fjernes umiddelbart slik at det ser ordentlig ut og at vi unngår tilstrømning av skadedyr.

Det er ikke lov å brenne papp, papir og annet avfall i husets ildsteder, da dette kan medføre pipebrann.

Glass, metall (inkl. aluminium), elektronikk, grovavfall og farlig avfall skal leveres på tilpasset miljøstasjon, returpunkt eller gjenbruksstasjon.

Hageavfall skal kastes i hagekonteineren eller hos hageavfallsmottak. Hageavfall må ikke overskride 5 cm i diameter på gren eller stamme. Det skal ikke kastes plastsekker i hagekonteineren. Har du hageavfallet i sekker skal de tømmes og sekkene sorteres som plast og kastes i nærmeste avfallsbrønn.

Byggematerialer og avfall fra oppussing skal leveres til godkjent mottak. Ved oppussing av boligen skal det ikke kastes i søppelbrønnene og heller ikke henstilles foran egen inngangsdør, hage eller fellesområder. Det er ikke tillat å oppbevare søppel på eiendom og i egen hage over lengre perioder.

Hver vår kan styret bestille større konteinere for restavfall ved vårrengjøring og rydding. Styret vil gi beskjed om tidspunkt i forkant og sperre av områdene for parkering. Det er ikke alt som kan kastes i restkonteinerne, og vi får bøter for alt som er feil. Beboere som ikke følger retningslinjene, må betale merkostnadene borrettslaget får som følge av dette. Følgende skal ikke kastes i restkonteinerne eller i søppelbrønnene:

- Faglig avfall (maling, løsemidler, spillolje, batterier, spraybokser, lim, asbest mm)
- Dekk, med og uten felg
- Impregnert trevirke, takpapp
- EE avfall vil si alle elektriske artikler som bruker strøm eller batterier.
- Eksplosivt avfall
- Smittefarlig avfall
- Gips; gipsplater og avfall som inneholder gisp
- Masser (betong, jord, sand, grus og takstein)
- Isolasjon
- Flytende avfall (slam mm)
- Hageavfall
- Vårorganisk avfall (matavfall)

4. Boliggater og stikkveier

Boliggatene mellom husrekkene og stikkveiene blir brøytet om vinteren. Strøkasser er tilgjengelig på alle områder. Det er til fri benyttelse og henstilles til å benytte disse dersom det er nødvendig.

Om vinteren vil alle stikkveier og stier blir måkt av vaktmestertjeneste. Inngangsparti, og foran garasje er beboers ansvar. Det er også beboers ansvar å måke gjesteparkeringsplass

om denne er okkupert under fellesmåking. Beboere er også ansvarlige for å stø utenfor sin egen bolig.

Utelyset til den enkelte leilighet er en viktig del av belysningen i borettslaget. Tent utelys på kveldstid bidrar til større trygghet og kan videre bidra til å redusere risikoen for innbrudd/tyveri samt virke dempende på annen uønsket atferd på borettslagets område. For å bidra til et godt bomiljø plikter alle til å slå på alt tilgjengelig utelys på kvelden. Dette inkluderer også hagesiden.

I sommerhalvåret skal beboerne jevnlig foreta nødvendig rydding og rengjøring av boliggater/stikkveier. Det omfatter klipping av hekk slik at den ikke sperrer for ferdsel og øker risiko for ulykker.

Bilvask skal skje på oppmerkede p-plasser eller i egen garasje. Det er ikke lov til å vaske bil på borettslagets stikkveier.

5. Parkering og trafikk

Boligområdet er bilfritt. Bruk av motorkjøretøy på stikkveiene er kun tillatt for nødvendig transport av syke og bevegelseshemmede, renovasjon og for nødvendig av- og pålessing. Barn leker og sykler ofte på stikkveiene så vis varsomhet og god bokultur ved å kjøre i gangfart på stikkveiene slik at vi unngår ulykker. Fartsgrensen er maks 15 km. Unødig bruk av horn og rusing av motor er forbudt. Mellom kl 23.00 og 06.00 er kjøring på stikkveiene kun tillatt hvis det er absolutt nødvendig.

Det er ikke tillatt å kjøre på borettslagets gangveier med motoriserte kjøretøy.

Parkering er kun tillatt på skiltet eller oppmerket plass. Parkering på gangveier, stikkveier, gressplener, snuplasser eller utenfor oppmerket plass er ikke tillatt. Kjøretøy må ikke plasseres slik at det er til hinder for utrykningskjøretøy eller annen ferdsel. Håndverkere kan ikke stå parkert foran boligen, men må parkere på oppmerkede plasser etter at de har lesset av verktøy og annet nødvendig utstyr.

Følgende regler gjelder for parkering på oppmerkede plasser:

- Avskiltede og/eller avregistrerte kjøretøy, bilvrak o.l. tillates ikke.
- Tilhengere kan ikke stå lengre enn 24 timer uten styrets skriftlige godkjennelse.
- Midlertidig plassering av husvogn og andre store kjøretøy krever skriftlig tillatelse fra styret. Hvis ikke vil de bli fjernet for eiers risiko og regning
- Parkering skal bare skje på oppmerkede plasser eller i garasje. Parkering utenom oppmerkede parkeringsplass er ikke tillatt.
- Ved bruk av borettslagets parkeringsplasser plikter eier å følge vilkårene for bruk satt av det parkeringsselskapet borettslaget til enhver tid har avtale med herunder registrering av bil mv. Uregistrerte biler kan ilegges kontrollgebyr. Hver leilighet disponerer en garasjeplass og denne skal brukes. Hver leilighet har mulighet til å ha én bil stående på gjesteparkeringsplassene.
- Minst én bil fra husholdningen skal parkeres i garasjen (effektueres når de nye garasjene er klare.
- Lading av bil i Stovner Borettslag skal kun foregå på styregodkjente ladebokser.
- Det er ikke tillatt å ha tilkoblede elektroniske installasjoner og apparater stående i garasjene, slik som fryser og kjøleskap.

- Parkering foran garasjen er ikke tillatt.
- Det er ikke lov til å gjøre endringer inne i garasjene uten styrets godkjenning. Etterisolering er ikke tillatt.
- Det er kun lov til å leie ut garasjen til andre beboere i borettslaget.

Parkering utover disse reglene vil føre til borttauing for eiers risiko og regning. Andelseierne plikter å gjøre sine gjester, håndverkere og andre oppmerksomme på gjeldende parkeringsregler.

6. Barn og lek

Barn skal i størst mulig utstrekning få utfolde seg fritt på lekeplasser og fellesområder. Utendørs lek og sportslig aktiviteter må ikke volde skade på grøntanlegg eller bygninger.

Aktiviteter som fotball, basketball og bandy- og ishockeyspill skal foregå på plasser som er tilrettelagt for dette.

All ferdsel på stikkveier skal foregå varsomt og hensynsfullt så det ikke kan oppstå fare eller skade. Sykling på våte plener bør unngås da det ødelegger plenen.

7. Felles grøntareal, beplanting og egen hage

Grøntareal som ikke er tilknyttet den enkelte leilighet er fellesområder. Gressklipping på fellesområdene foretas av innleide ressurser.

Plener og beplanting skal tas vare på og vedlikeholdes. Plener skal ikke brukes når bakken er sterkt oppbløtt av regnvær eller vårløsning, da det skader plenen. Beboere oppfordres til å vedlikeholde beplanting som er i nærheten av egen bolig.

Det skal ikke plantes noe på fellesområdene uten avtale med styret. Vedlikehold av og beplanting på fellesområdene foretas i all hovedsak på dugnad. Dugnad forberedes og koordineres av grøntgruppa. Trær som står på fellesareal, kan ikke felles uten skriftlig søknad til og tillatelse fra styret. Henvendelser om felling av trær på fellesområdene rettes til styret.

Det er ikke anledning til å innlemme fellesarealer til eget område med gjerder, hekker eller busker uten styrets skriftlige tillatelse. Planter/trær skal ikke plantes på en slik måte at de vokser inn huset yttervegg, og hindrer vedlikehold eller påfører huset skade.

Beboere av endeleiligheter disponerer 1,5 meter ut fra egen husvegg. Der hvor beboere har plantet hekker og/eller satt opp gjerder utover dette, skal dette holdes ved like av beboerne selv.

Følgende gjelder for egen hage:

- Andelseieren plikter selv å vedlikeholde plener, hekker, busker og trær. Beplantning eller annet som bryter helhetsvirkningen eller sjenerer nabo (f.eks. trær som fratar utsikten) er ikke tillatt.
- Trær i hagene skal ikke genere naboer. Ønsker du å plante et tre i egen hage bør du ta kontakt og konferere med naboen/naboene. Høyde og plassering og eventuell sjenanse for naboer reguleres av til enhver tid gjeldende regelverk i naboloven[3].
- Andelseier er ansvarlig for å fjerne døde/råtne trær i egen hage.

[3] Lov om rettshøve mellom granner (grannelova) – Lovdata

- Hekker skal klippes og holdes vekk fra fellesområder og stikkveier. Hvis nevnte ikke vedlikeholdes, vil styre kunne varsle beboer. Ettersees ikke dette kan styret bestille vaktmestertjenester på beboers regning.
- Det skal søkes styret om å sette opp gjerde eller plante hekk rundt hage, der det ikke har vært gjerde/hekk tidligere.
- Alle boliger skal ha tilgang til hage fra fellesområdet/gangvei.
- Hekk ut mot fellesområder/stikkveier skal ikke være høyere enn 3 meter.
- Hekk mellom hager skal ikke være høyere enn 2 meter i henhold til naboloven
- Det skal ikke plantes frukttrær eller busker som etterlater nedfallsfrukt. Frukt/bær skal plukkes. Blir ikke dette gjort kan styre kreve det fjernet. Dette på grunn av skadedyr.
- Det er ikke lov til å ha kompost i egen hage. Borettslaget har to hagekontainere til beboernes disposisjon fra tidlig vår til sen høst.

8. Husdyr

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold. Det forutsettes av eier av husdyr er kjent med lover, forskrifter og politivedtektene som regulerer dyrehold og hvordan folk med ansvar for hund skal opptre.

Innenfor borettslaget område er det båndtvang hele året[4]. Den som har ansvar for dyret utendørs, er pliktig til å ha kontroll på dyret. Det oppfordres til å lufte dyret utenfor borettslagets område. Dyr skal ikke luftes på lekeplassene eller i sandkassene. Det er heller ikke lov å ha dyr stående bundet alene ved stikkveiene. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenere noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, som for eksempel skade på prydbusker, planter, grøntanlegg osv. Dersom det kommer skriftlige berettigede klager over brudd på dette skal styret kreve dyret fjernet, hvis ikke en ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene om en klage er berettiget.

9. Vann og avløp

Andelseier er ansvarlig for at vannklosetter og avløp ikke brukes til avfall som kan føre til forstoppelse av eller skade på fellesavløp.

Avløp og sluk skal jevnlig rengjøres og vedlikeholdes for å unngå forstoppelse. Det skal ikke tømmes farlig avfall i avløp.

Beboer plikter å gjøre seg kjent med hvor hovedstoppekran for leiligheten er og hvordan denne fungerer. Utekraner som ikke er frostsikret må stenges og tappes for vann før frosten kommer, da det er fare for sprukne vannrør.

10. Skadedyr

Beboere må straks melde skriftlig fra til styret dersom det oppdaget veggedyr, kakerlakker, vepsebol osv. i boligen. Innvendig er det den enkelte andelseier som er ansvarlig for å foreta de nødvendige tiltak som må til for å bekjempe dette og få leiligheten rengjort. Dette for egen regning. Styret ordner med utvendig bekjempelse i panel. Skadedyr på terrasse, markiser, møbler og lignende er beboers eget ansvar.

[4] Lov om hundehold (hundeloven) - Lovdata

11. Vedlikehold, tilbygg og endringer i bygg og fasade

Bygningsmessige arbeider er regulert i Stovner Borettslags vedtekter § 4-3. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlig bestemmelser, er ikke tillatt. Innvendige bygningsmessige forandringer, inkludert installasjon/endring av ildsted, skal forlegges styret skriftlig for godkjenning før arbeidet settes i gang. Andelseier har vedlikeholdsplikt for egen bolig samt boder, terrasse, skillevegg, gjerde eller hekk.

Det er tillatt å bygge på rekkehusene etter de reglene som er fastsatt av generalforsamling i Stovner borettslag. Det er ikke lov å oppføre andre bygningsmessige forandringer enn de som er godkjent. Eventuell overtredelse av dette vil være ulovlig og anses som vesentlig mislighold og brudd på borettslagets vedtekter og husordensregler.

Enhver bygningsmessig forandring og/eller endring av rekkehusets fasade, må søkes og godkjennes av styret. Alle kostnader bæres av andelseier.

Følgende bygningsmessige forandringer er godkjent av generalforsamling og kan søkes om ved henvendelse til styret:

- *Balkonger/veranda*:
    - Det er godkjent å bygge balkong/veranda på hagesiden for type A-hus.
- *Boblebad på terrasse*:
    - Ikke lov å etablere i hagen
    - Frittstående, ikke tillatt å grave ned
    - 1 meter fra husvegg og minimum 20 cm fra skillevegg
    - Andelseier må selv sørge for forsikring.
- *Bod*:
    - Alle boenheter med nabo på begge sider:
    - Boenheter med nabo på begge sider kan sette opp bod i hagen, maks høyde 2meter bredde 1,5 meter og ca 2,60 meter lengde
    -
        - Kan settes opp på hageside på terrasse/platting. Maks høyde 2 m
        - Frittstående bod kan settes opp under vindu ved inngangsside.
    - Endeleiligheter type A-hus:
        - Settes opp på endevegg/kortvegg mot hageside. Maks høyde ca 2.50 meter
- *Karnapp*:
    - Det er lov å etablere karnapp i type A-hus.
- *Markiser*:
    - Oppsetting av markiser må gjøres av fagmann da de monteres på fasaden.
- *Plattinger/terrasser*:
    - Terrasser/platting skal ikke være lengre enn 4,5 meter fra husvegg. Skal etableres inntil husvegg og ikke være frittstående.
    - Ved endeleiligheter type A-hus skal terrassen ikke være bredere enn til ytterside av eventuell bod.

- *Private radio og TV antenner*:
    - Borettslaget har felles avtale om TV og internett. Det må søkes styret hvis behov for å sette opp egen antenne.
- *Skillevegg*:
    - Maks høyde 2,25 meter. Skillevegg over 1.80 meter må søkes byggetillatelse fra Plan- og bygningsetaten.
    - Farge skal være i samme gråtone som huset eller i hvit.
- *Skyvedør i stedet for terrassedør på hageside type A-hus*:
    - Dette må søkes til styret i tillegg til søknad til og godkjenning fra Plan- og bygningsetaten i Oslo Kommune
- *Tak overbygg inngangsside for A -og B-hus:*
    - Overbygg i en etasje
    - Tegninger og spesifikasjoner for de ulike type hus fås ved henvendelse til styret.
    - Dette må søkes til styret i tillegg til søknad til og godkjenning fra Plan- og bygningsetaten i Oslo Kommune
- *Varmepumpe*:
    - Vilkår for montering og bruk av varmepumpe på fylles ut og sendes styret for godkjenning senest 2 uker før planlagt montering.
    - Beboer er selv ansvarlig for å innhente tilbud i henhold til vilkårene i skjema
    - Beboer må selv stå for alle kostnader
    - Montering kan **ikke** utføres før godkjenning er mottatt fra styret
    - Samsvarserklæring fra leverandør/montør skal leveres styret etter montering
- *Kjellervinduer*:
    - Det er tillatt å bytte ut kjellervinduene med godkjente rømningsvinduer.
    - Bytte av kjellervinduer må søkes styret og plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.
    - Vindu skal installeres av fagpersoner.

Etablerte våtrom kan fritt pusses opp, men det kreves bruk at autorisert håndverker. Å etablere nytt toalett-/ våtrom krever søknad til plan- og bygningsetaten. Styret skal informeres ved opprettelse av nytt toalett-/våtrom.

Det er den enkelte beboer som er ansvarlig for de økonomiske kostnader som påfaller overfor nevnte bygningsmessige endringer. Styret kan være behjelpelig med råd, og det er krav om at byggesakene skal søkes og godkjennes av styret. Videre skal samsvarserklæring sendes styret på epost når arbeiderne er ferdige.

Andelseier som ønsker å bytte inngangsdør eller bytte terrassedør til skyvedør på hagesiden kan gjøre dette for egen regning, men det krever forutgående godkjenning fra styret. Godkjente farger for ytterdør er hvit, grå og svart.

12. Snørydding av tak

Takene i borettslaget er konstruert for å tåle normale mengder snø. Hvis der er nødvendig å rydde hustak for snø må dette meldes inn til styret som vil få dette utført.

13. Brannvern

Andelseier plikter å ha minst en røykvarsler og ett brannslukningsapparat eller brannslange i boligen, samt påse at dette fungerer.

Styret anbefaler å ha en røykvarsler i hver etasje og en på hvert soverom. For best effekt bør røykvarsleren monteres minst 0,5 meter ut fra døren på soverommene.

Andelseier skal utføre funksjonskontroll på utstyret minst en gang per år. De er beboerne plikt å forebygge brannfare og utvise forsiktighet. Det anbefales spesielt hos barnefamilier at det blir gjennomført en brannøvelse i husstanden en gang per år med barna.

Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Ved installasjon av ildsted eller elektriske installasjoner skal gjennomføres av fagmann og være godkjent. Ved branntilløp som ikke straks kan slukkes, skal brannvesenet og beboere som kan komme i fare varsles. Alle dører og vinduer skal lukkes.

14. Henvendelser til styret

Alle saker som skal eller ønskes behandles av styret må meldes skriftlig på epost til stovner@styrerommet.no, som melding på Vibbo eller som brev i postkassa til styreleder. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Styret kan fatte beslutninger i saker som ikke omfattes av husordensreglene. Informasjon fra styret skjer hovedsakelig gjennom www.vibbo.no og gjelder på samme måte som husordensreglene.

15. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag til endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter.

Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

16. Mislighold og brudd på husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene for Stovner borettslag og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden, og andre som gis adgang til boligen.

Brudd på husordensreglene er å anse som brudd på borettslagets vedtekter og kan føre til sanksjoner. Som vesentlig brudd eller mislighold regnes blant annet ulovlig fasadeendring eller utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

Eventuelle klager over brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen eller vedkommende beboer, slik at forholdet kan løse av partene selv.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret. Det følger av borettslagsloven § 8-8[5] at oppgavene til et borettslags styre er å «*leie verksemda i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga*». Styret skal

[5] Se første fotnote for lenke til Borettslagsloven.

påse at det føres ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, at det innkalles til generalforsamlinger på lovlig måte, at det inngås nødvendige driftsavtaler og utføres nødvendig vedlikeholdsarbeid på fellesarealer, at HMS-regler overholdes osv samt følge opp eventuelle brudd på husordensregler og vedtekter. Styret har myndighet til å treffe en beslutning for løsning av mislighold eller brudd på husordensreglene.

Når det gjelder styrets ansvar går det en grense mellom hva som er borettslagets anliggende og hva som tilhører andelseiernes private sfære. I tilfeller hvor det er tvilsomt om det foreligger brudd på husordensregler eller vedtekter, vil tett oppfølging av en påklagd andelseier kunne anses for partiskhet fra styrets side og generelt være ødeleggende for styrets tillitt.

Stovner, 30.04.2025

Styret

Stovner borettslag

Frontline Follo AS
v/Henrik Borchgrevink
Rådhusplassen 2F, 1430 ÅS
E-post: henrik.borchgrevink@privatmegleren.no

Deres ref.: 327260069 . Vår ref.: 0252-1-1042 Dato: 10.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	STOVNER BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	848513342
Andelseier:	Støer, Arne Bjørn
Medeier:	
Leilighetsnummer:	1042
Adresse:	Stovnerbakken 109, 0981 OSLO
Andelsnummer:	42
Gnr.	102
Bnr.	478

Borettsinnskudd: Kr. 35 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6652704.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det er en garasje knyttet til hver leil. Felleskostnader kat 001 økes med 4% fra 01.03.2065 TV/internett økes til 280,- pr mnd fra 01.03.2026 Leietillegg påbygg økes til 100,- pr mnd fra 01.02.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207887633
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,21%
Restsaldo	25 760 473,00
Innfrielsesdato:	30.08.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208388541
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,21%
Restsaldo	30 630 916,00
Innfrielsesdato:	30.03.2054

Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 106,56,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett		269,00 fra 01.08.2026
TV	280,00	
Felleskostnader	6 826,56	6 557,56 fra 01.08.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	123,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 812,-
Annen formue:	8 174,-
Gjeld:	295 955,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207887633
Restsaldo:	134 177,73
Kapitalkostnader:	797,24
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208388541
Restsaldo:	159 535,11
Kapitalkostnader:	905,95
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 293 712,84,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Krossen pr. e-post: alexander.krossen@obos.no eller telefon: 22 86 57 04.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Eline Myklebust Madsen, e-post: stovner@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne

personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:

Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

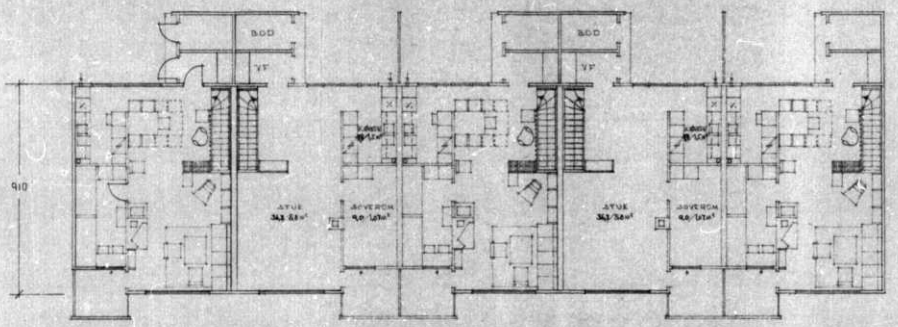
Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

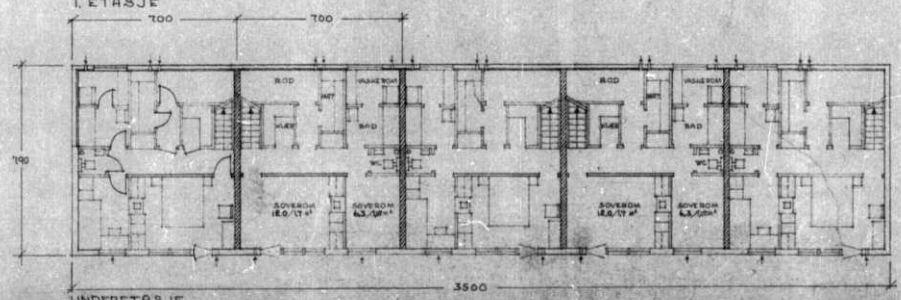
Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

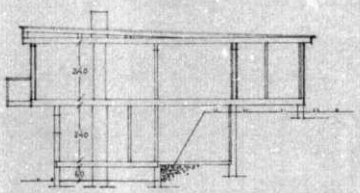
NEDFOTOGRAFERT- 19 X



1. ETASJE



UNDERETASJE



SNITT

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 OKT 1966

OPPDRAGIVER
OBOS

REKKEHUS
STOVNER

TYPE B

HUS nr 9

ARKITEKT
ARKITEKTKONTORET

TEGN. TITTEL
PLANER
OG SNITT
5 LEILIGH
HUS NR 7 - 8
9 - 10

MÅL: 1:100
TEGNET 10/2 1966
KONTR. K.R.

REVISJ DATO

TEGN. NR.
6002-B5-1

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[illegible] * OSLO 1

KA/GK.

KOPI

Oslo, den 19.7.1972.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 102. bnr. 478. Stovnerbakken 103-111. Hus 9.

Journalnr.
64/1640.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
5.3.1970.

Bygningens art
Rekkehus.

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1. Oslo 1.

Byggemeister
Norske Boligbyggelags Landsforbund. Trondheimsveien 84-86. Oslo 5.

Ansvarshavende
Tømmermester Torstein Haugen, Freidigveien 1, Oslo 11.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Distriktsingeniør

Kr. Andersen.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Mk. C-15. 4000. ANDVORD. 2265/5/70 —

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Stovner borettslag
Stovnerfaret 118

0982 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930029074	95/11125

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Arild R. Johannessen	20. februar 1995

Arbeidsstad : 102/0478 Stovnerbakken 109-111
Byggherre : Stovner borettslag, Stovnerfaret 118, 0982 OSLO
Arbeidets art: TILBYGG, BALKONG, BOLIG

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

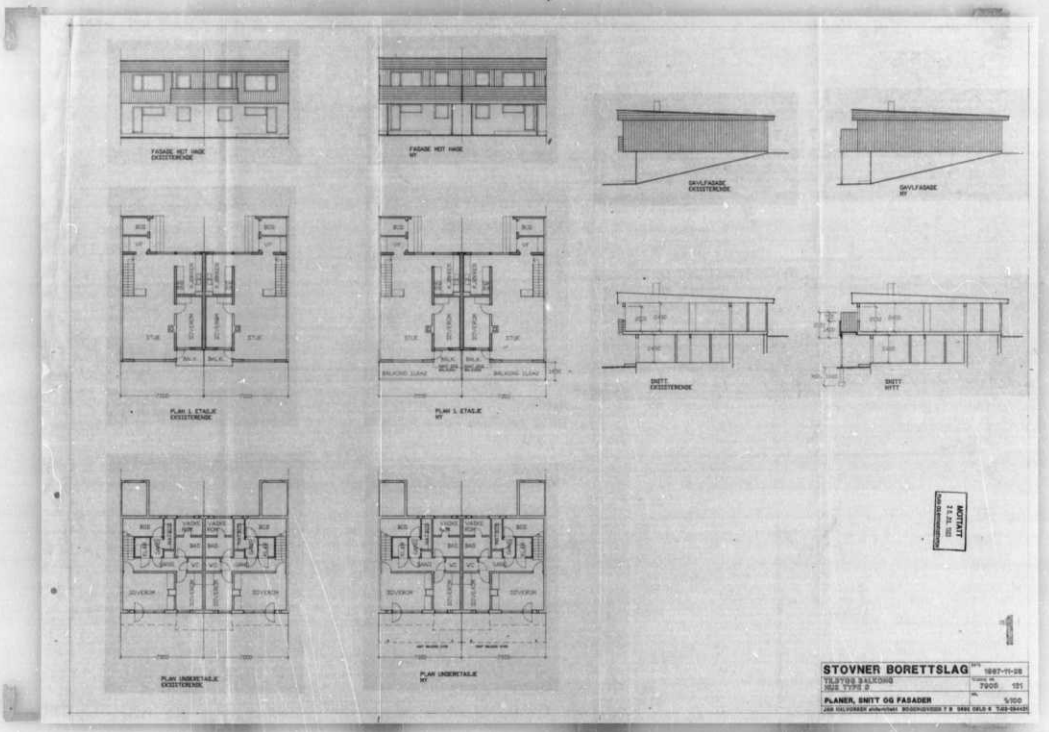
Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

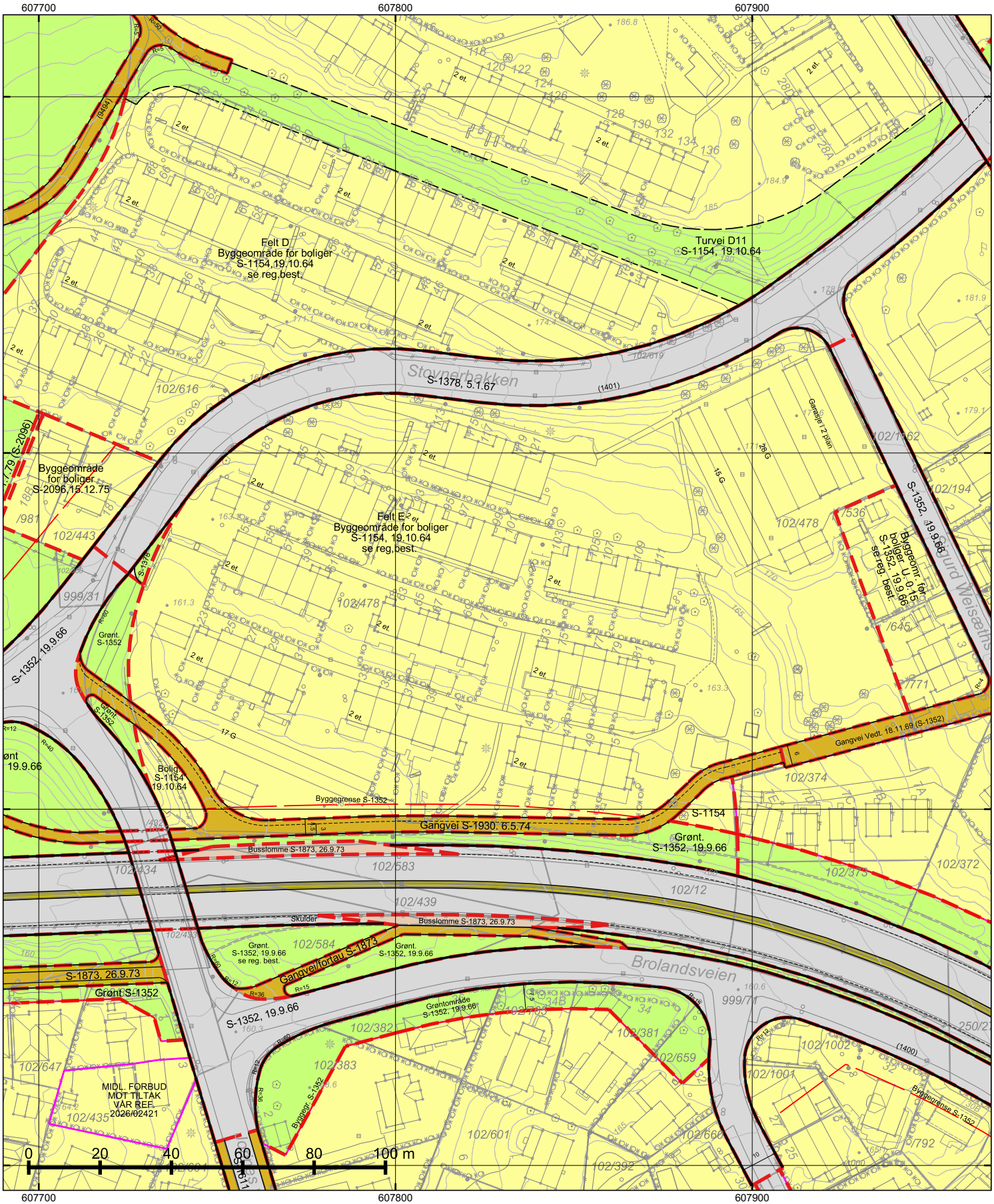
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Arild R. Johannessen
Avd.ing.II



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT- 30 X



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

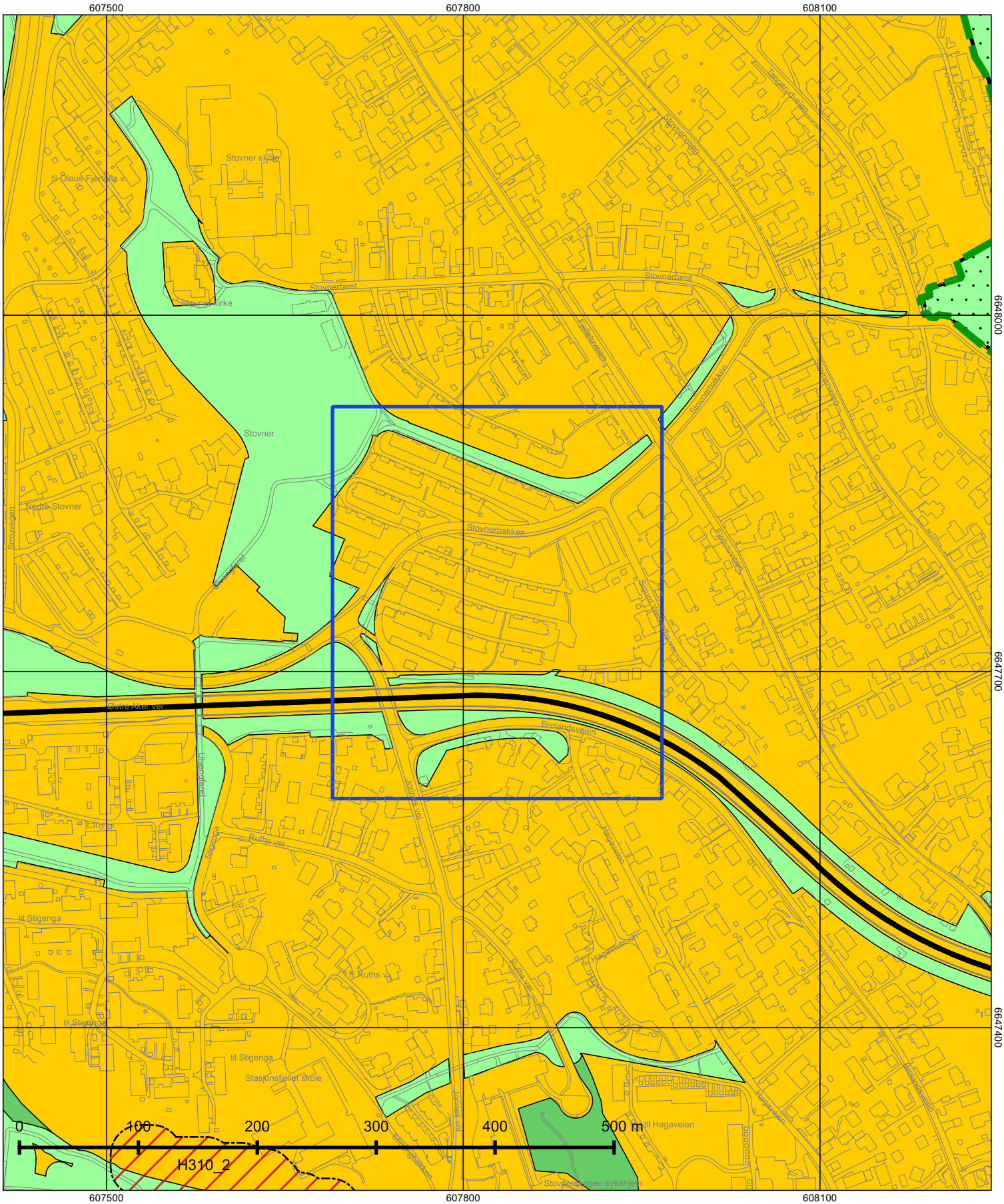
PlottID/Best.nr: 159218/ 86534635
Adresse: Stovnerbakken 109
Gnr/Bnr: 102/478
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159218/86534635
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

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.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
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.

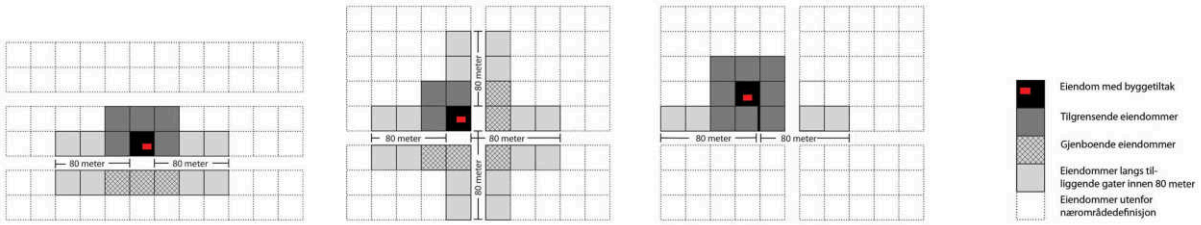
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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 byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

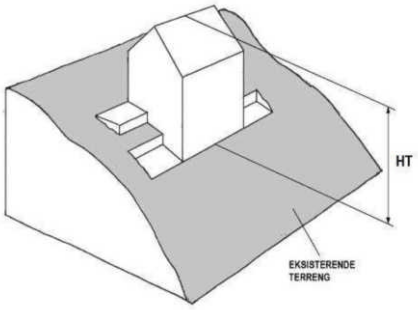
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

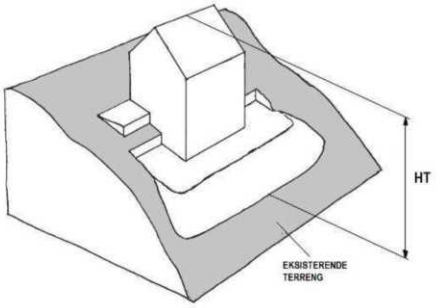
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Plan- og bygningsetaten

Dato: 09.06.2026
Firma: Henrik Borchgrevink
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534635
Deres ref: 9273995

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 102, BNR. 478.

Vi viser til bestilling av 09.06.2026 for eiendom gnr. 102, bnr. 478.

GNR. 102 BNR. 478

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.06.1951.

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

25330 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

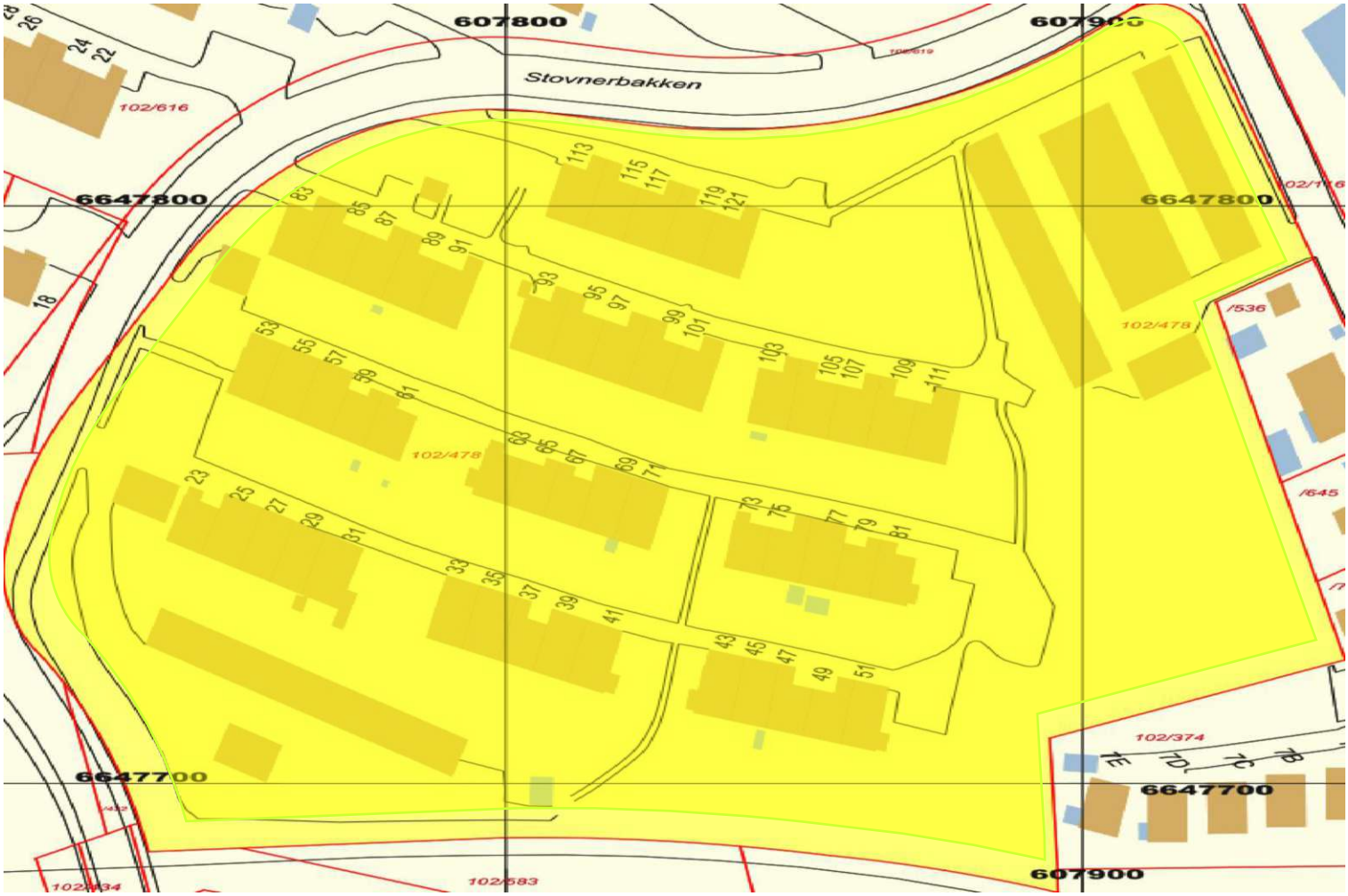
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Stovnerbakken 109, 0981 Oslo
Gnr. 102, Bnr. 478, andelsnr. 42 i Stovner Borettslag, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
327260069

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ski

Saksbehandler: Henrik Nicolay Aarstad Borchgrevink

Telefon / Mobil: 66 80 44 04 / 480 51 220

E-post: henrik.borchgrevink@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
