PRIVATMEGLEREN
HORISONT

STOVNER SENTER 1

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Stovner Senter 1

SKOLER

Stovner skole (1-7 kl.) 562 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 661 elever, 43 klasser	14 min 1.1 km
Vestli skole (1-7 kl.) 591 elever, 32 klasser	15 min 1.3 km
Rommen skole (1-10 kl.) 426 elever, 24 klasser	15 min 1.3 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 277 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	5 min 0.5 km

SPORT

Stovner idrettshall	6 min
Lille wembley balløkke	6 min
Stovner Trimsenter	2 min
STOLT Rommen	13 min

VARER/TJENESTER

Stovner Senter	2 min
Grorud Senter	9 min
Vitusapotek Stovner	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Stovner Linje 4, 5	2 min 0.1 km
Stovner T Linje 5B, 5N, 64, 65, 120	2 min 0.2 km
Haugenstua stasjon Linje L1	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 15.9 km
Oslo Gardermoen	30 min

BARNEHAGER

Vestlisletta barnehage (1-5 år) 57 barn	5 min 0.4 km
Nedre Fossum Gård barnehage (1-5 å... 72 barn	6 min 0.5 km
Tokerudåsen barnehage (1-5 år) 50 barn	6 min 0.5 km

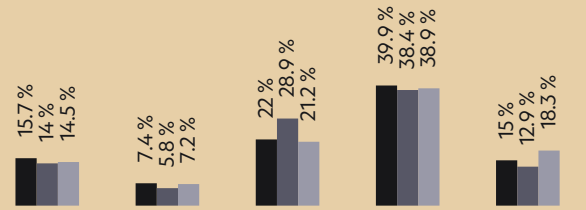
DAGLIGVARE

Meny Stovner	2 min
Kiwi Stovner	2 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

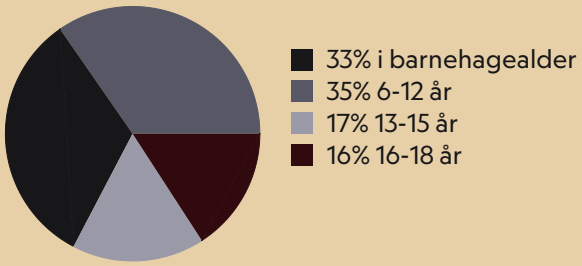
Meny Stovner	2 min
Kiwi Stovner	2 min

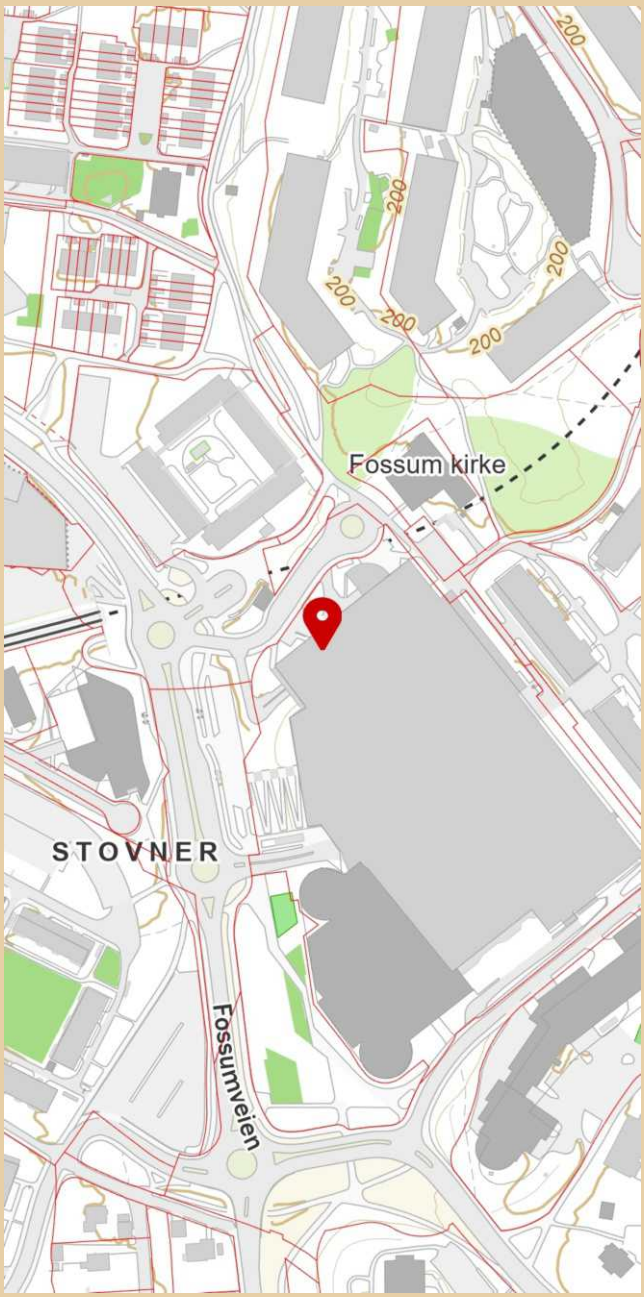
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Undefined	2 445	1 190
Kommune: Undefined	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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 2025

Stovner Senter 1

SKOLER

Stovner skole (1-7 kl.) 562 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 661 elever, 43 klasser	14 min 1.1 km
Vestli skole (1-7 kl.) 591 elever, 32 klasser	15 min 1.3 km
Rommen skole (1-10 kl.) 426 elever, 24 klasser	15 min 1.3 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 277 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	5 min 0.5 km

SPORT

Stovner idrettshall	6 min
Lille wembley balløkke	6 min
Stovner Trimsenter	2 min
STOLT Rommen	13 min

VARER/TJENESTER

Stovner Senter	2 min
Grorud Senter	9 min
Vitusapotek Stovner	2 min
Apotek 1 Stovner	2 min
Stovner Vinmonopol	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Stovner Linje 4, 5	2 min 0.1 km
Stovner T Linje 5B, 5N, 64, 65, 120	2 min 0.2 km
Haugenstua stasjon Linje L1	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 15.9 km
Oslo Gardermoen	30 min

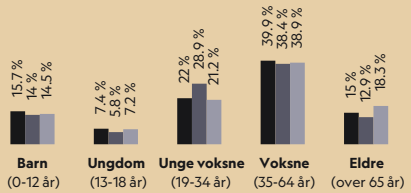
BARNEHAGER

Vestlisletta barnehage (1-5 år) 57 barn	5 min 0.4 km
Nedre Fossum Gård barnehage (1-5 år... 72 barn	6 min 0.5 km
Tokerudåsen barnehage (1-5 år) 50 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

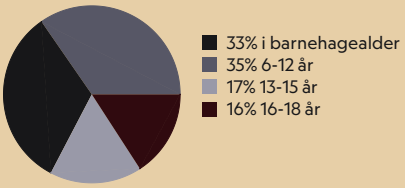
Meny Stovner	2 min
Kiwi Stovner	2 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Undefined	2 445	1 190
Kommune: Undefined	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



LADEPUNKT FOR EL-BIL

Meny Stovner	2 min
Kiwi Stovner	2 min

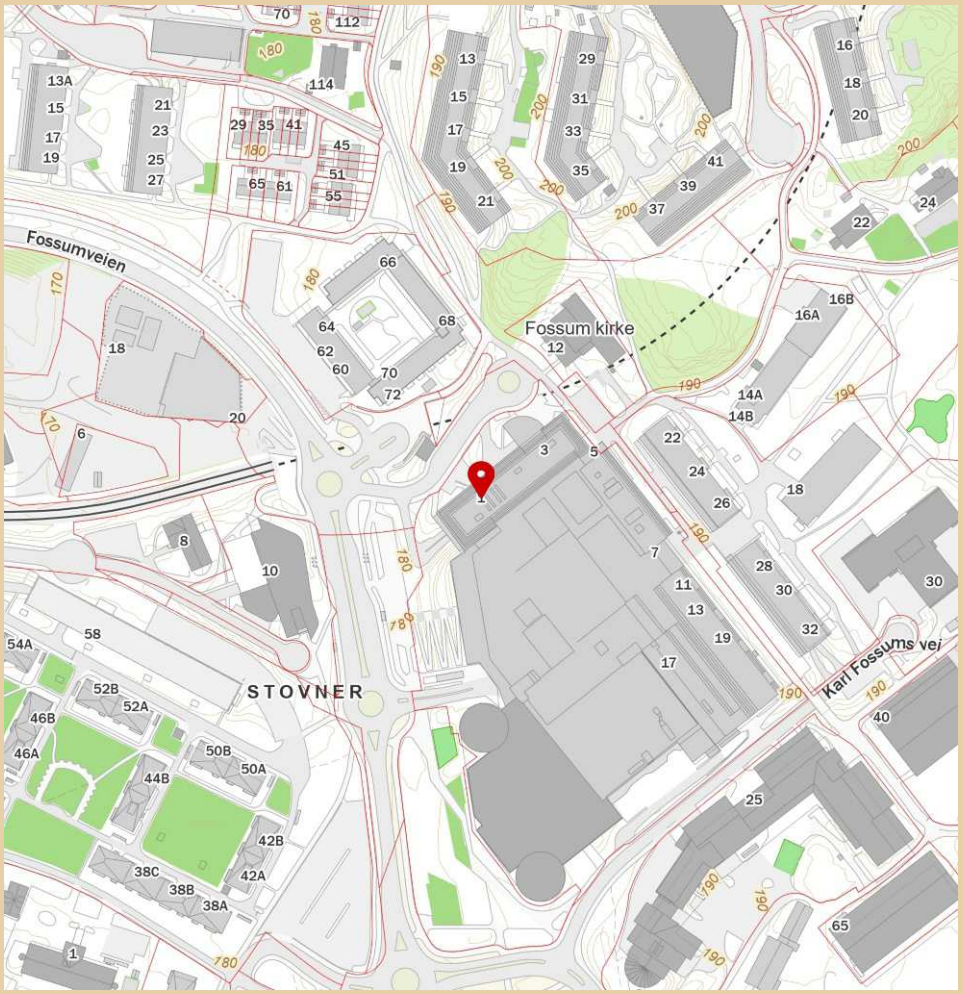
SIVILSTAND

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

BOLIGMASSE



■ 100% blokk



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 2025

Stovner Senter 1

SKOLER

Stovner skole (1-7 kl.) 562 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 661 elever, 43 klasser	14 min 1.1 km
Vestli skole (1-7 kl.) 591 elever, 32 klasser	15 min 1.3 km
Rommen skole (1-10 kl.) 426 elever, 24 klasser	15 min 1.3 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 277 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	5 min 0.5 km

SPORT

Stovner idrettshall	6 min
Lille wembley balløkke	6 min
Stovner Trimsenter	2 min
STOLT Rommen	13 min

VARER/TJENESTER

Stovner Senter	2 min
Grorud Senter	9 min
Vitusapotek Stovner	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Stovner Linje 4, 5	2 min 0.1 km
Stovner T Linje 5B, 5N, 64, 65, 120	2 min 0.2 km
Haugenstua stasjon Linje L1	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 15.9 km
Oslo Gardermoen	30 min

BARNEHAGER

Vestlisletta barnehage (1-5 år) 57 barn	5 min 0.4 km
Nedre Fossum Gård barnehage (1-5 å... 72 barn	6 min 0.5 km
Tokerudåsen barnehage (1-5 år) 50 barn	6 min 0.5 km

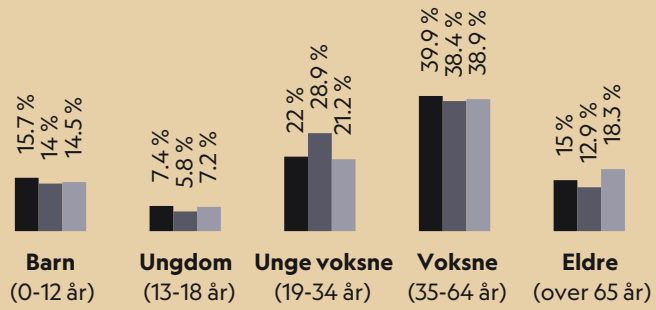
DAGLIGVARE

Meny Stovner	2 min
Kiwi Stovner	2 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

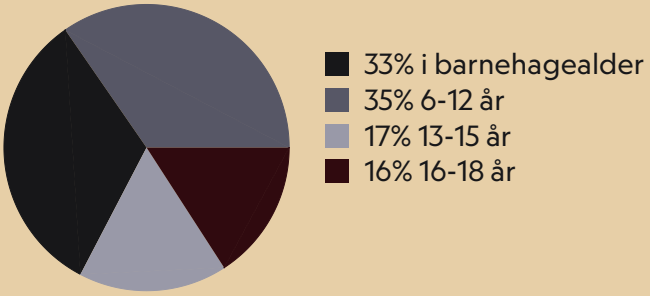
Meny Stovner	2 min
Kiwi Stovner	2 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Undefined	2 445	1 190
Kommune: Undefined	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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 2025

Stovner Senter 1

Nabolaget Stovner senter - vurdert av 76 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Stovner skole (1-7 kl.) 562 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 661 elever, 43 klasser	14 min 1.1 km
Vestli skole (1-7 kl.) 591 elever, 32 klasser	15 min 1.3 km
Rommen skole (1-10 kl.) 426 elever, 24 klasser	15 min 1.3 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 277 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	5 min 0.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Stovner Linje 4, 5	2 min 0.1 km
Stovner T Linje 5B, 5N, 64, 65, 120	2 min 0.2 km
Haugenstua stasjon Linje L1	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 15.9 km
Oslo Gardermoen	30 min

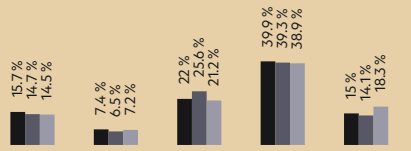
BARNEHAGER

Vestlisletta barnehage (1-5 år) 57 barn	5 min 0.4 km
Nedre Fossum Gård barnehage (1-5 år... 72 barn	6 min 0.5 km
Tokerudåsen barnehage (1-5 år) 50 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Meny Stovner	2 min
Kiwi Stovner	2 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Stovner senter	2 445	1 190
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Trygt 63/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Kvalitet på skolene
Bra 53/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Stovner idrettshall	6 min
Lille wembley balløkke	6 min
Stovner Trimsenter	2 min
STOLT Rommen	13 min

«Rolig omgivelse!»

— Sitat fra en lokalkjent

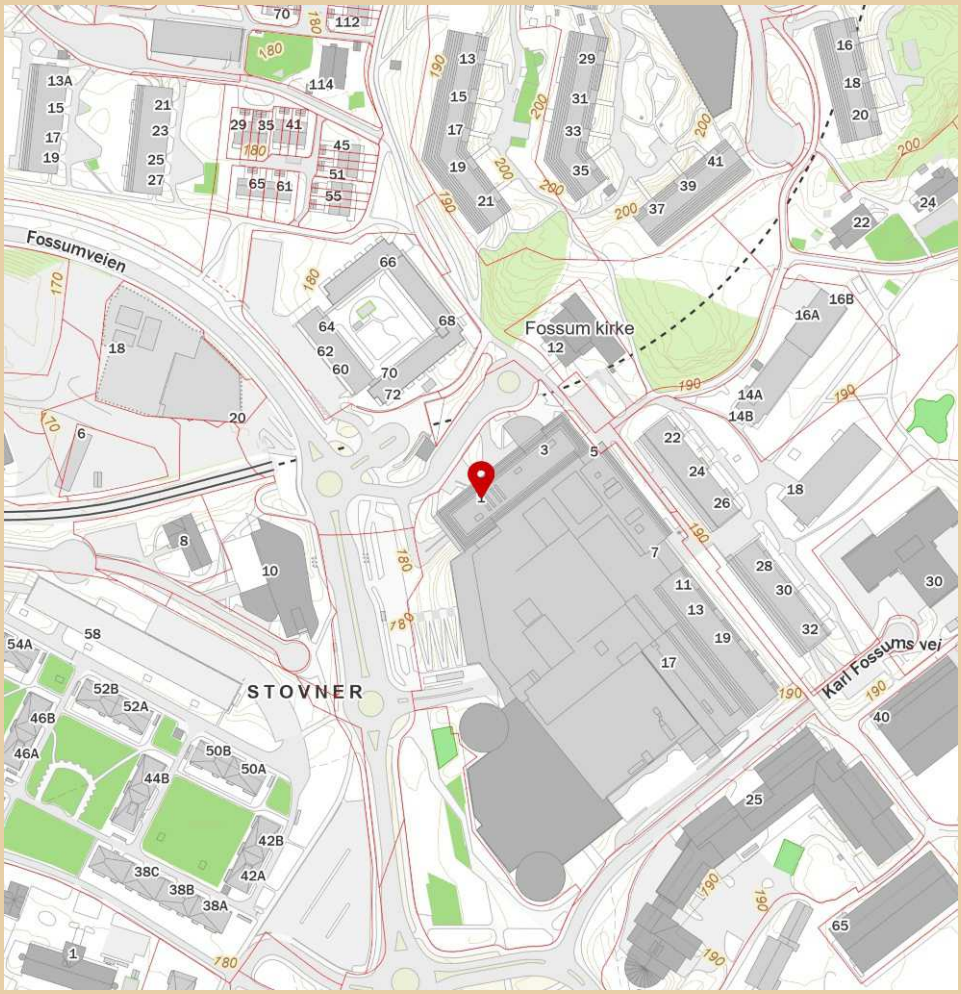
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

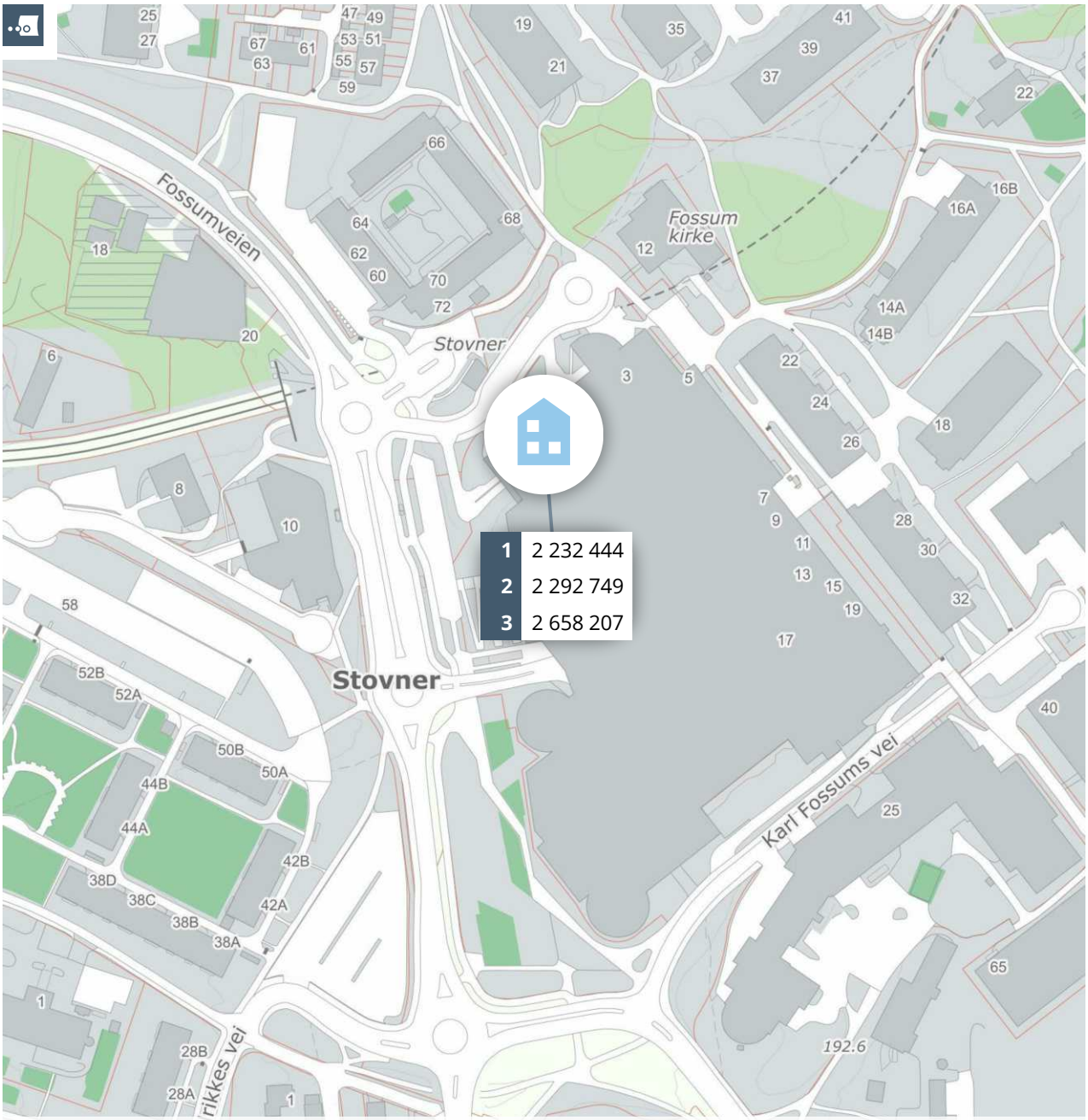
Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Bra 75/100



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 2025



Meglers verdivurdering

STOVNER SENTER 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 17.07.2025

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: Espen Tønsaker Aas.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Stovner Senter 1, 0985 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1975

GNR 100 BNR 63 FNR 0 SNR 115 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS STOVNER SENTER

Verdivurdert til

2 200 000

104 761	2 304 761	109 751
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	21 m²	2 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						1975

Fellesutgifter	2 839
Formue	-
Soverom	0
Etasje	6

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stovner Senter 1 15 m²	1975	8. etg	- sov	09.04.2025	2 150 000	**2 150 000**	82 444	2 232 444	**148 830**
2	Stovner Senter 1 17 m²	1975	7. etg	- sov	27.12.2024	2 200 000	**2 200 000**	92 749	2 292 749	**134 868**
3	Stovner Senter 1 21 m²	1975	6. etg	- sov	22.01.2025	2 350 000	**2 550 000**	108 207	2 658 207	**126 581**

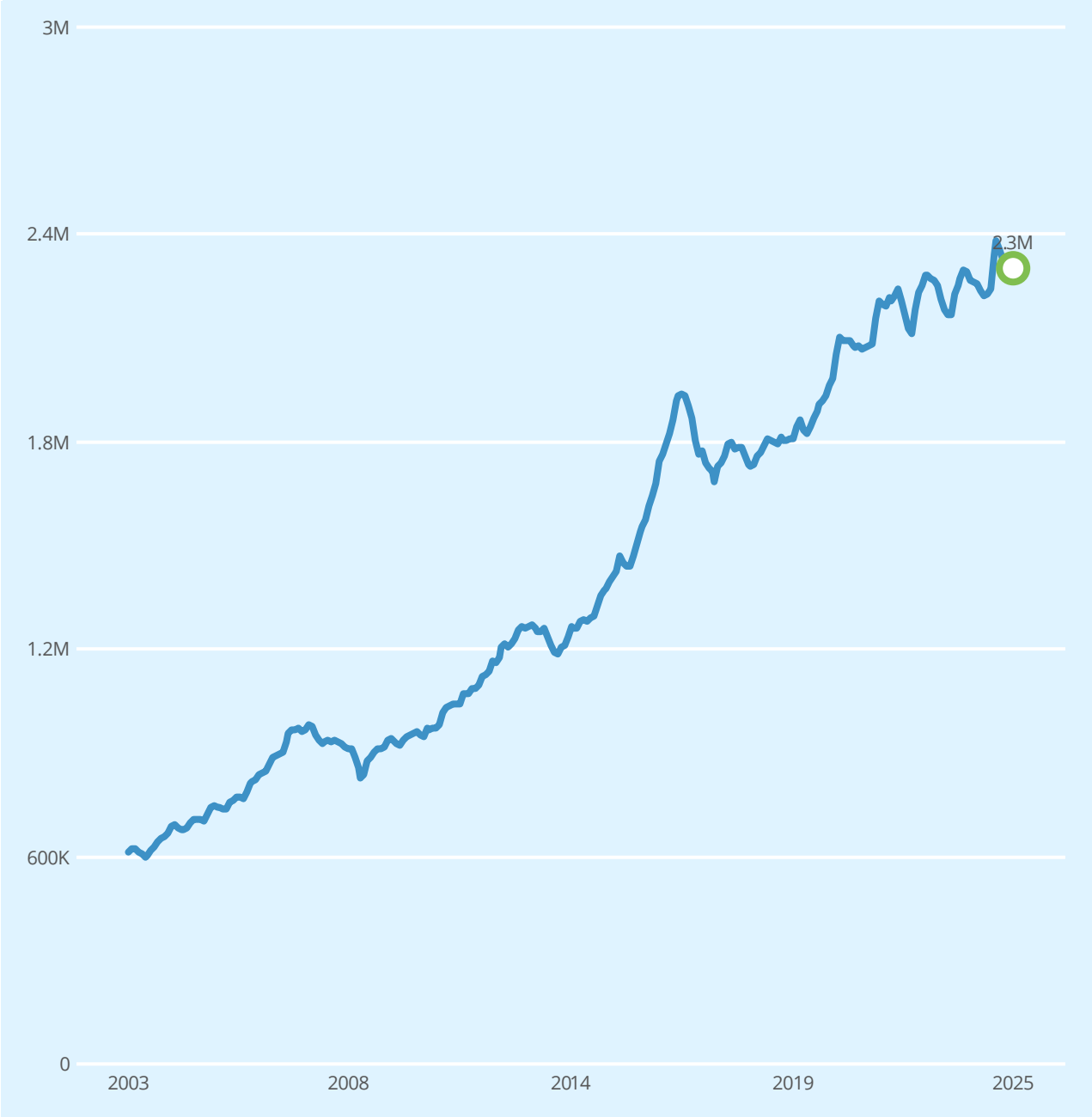
En tiltalende og praktisk 1-roms selveier med 5. m² balkong. leiligheten er nylig oppgradert og modernisert med blant annet kjøkken og bad og overflater i 2024. Nyere yttervegger, vindu og balkongdør i regi av sameiet 2021. Rett i nærheten finner du bydelsparken som består av grøntområde og torg med flere aktivitetsområder for barn og unge, samt marka som byr på mange fine turveier, sommer som vinter. Stovner T-bane ligger rett utenfor døren.

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 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.11.2003		04.11.2003	-	1 060 000	-	1 060 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Leiligheter til salgs i STOVNER SENTER grunnkrets nå

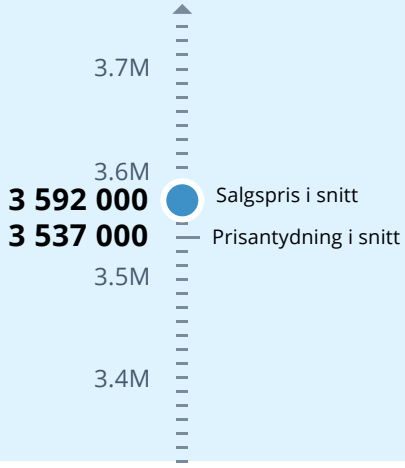
1
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
35
dager

Leiligheter solgt i STOVNER SENTER grunnkrets siste 3 mnd

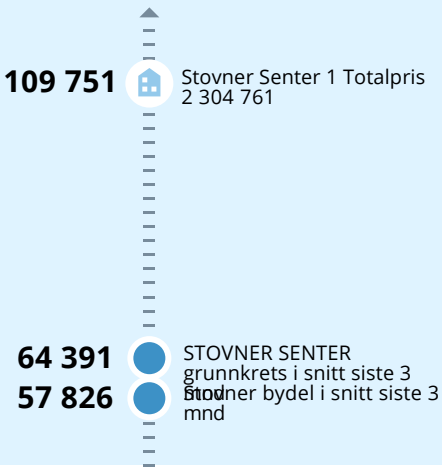
12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
22
dager

for 1.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Leilighet
Stovner Senter 1, 0985 OSLO
OSLO kommune
gnr. 100, bnr. 63, snr. 115

Sum areal alle bygg: BRA: 23 m² BRA-i: 21 m²



Befaringsdato: 03.07.2025 **Rapportdato:** 09.07.2025 **Oppdragsnr.:** 14158-2432 **Referansenummer:** VW5330

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen **Vår ref:**

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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.

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Norsk takst

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

1-roms eierseksjon med sentral og attraktiv beliggenhet på Stovner.

Boligen ligger i 6. etasje med heisadkomst mellom etasjene.

Terrasse med utgang fra stuen på 5 m².

Leiligheten består av entré/gang, bad/wc og stue/kjøkken/soverom.

I tillegg kommer kjellerbod på 2 m².

Det er opplyst om følgende oppgraderinger i 2025:

- Oppussing av bad med flis på flis på vegger.
- Nytt sanitærutstyr og innredning på badet.
- Ny kjøkkeninnredning med Induksjonstopp.
- Nytt røropplegg med rør i rør system.
- Nytt gulv og nymalte overflater.
- Nye innvendige dører.
- Ny kjøkkenventilator.

Det er i tillegg opplyst om fasaderehabilitering samt nye vinduer og balkongdører i regi av Sameiet i 2018.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

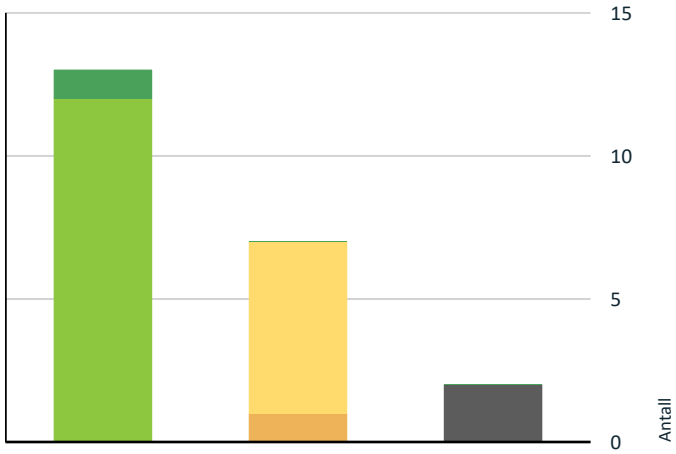
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side
Tekniske installasjoner > Bredbåndstilknytning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 6. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 6. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 6. Etasje > Stue/kjøkken/soverom > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1975

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Terrasseblokk over 8 etasjer og kjeller med heis mellom etasjene. Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong. Fasader består av plater og malt betong. Flatt tak tekket med papp/membran.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass og produksjonsår 2018.

TG 1 Dører

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 35 dB.
Terrassedør med 3-lags isolerglass og produksjonsår 2018.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 5 m² med utgang fra stuen.
Fasaderehabilitering med oppgradering i regi av Sameiet i 2018.

Fastmontert blomsterkasse.
TEK-17 § 12-15. Utforming av rekkverk
Nivåforskjeller til terrenget eller underliggende plan som er mindre enn 3,0 m kan sikres på annen forsvarlig måte enn med rekkverk. Eksempel på annen forsvarlig anordning er en fastmontert blomsterkasse med dybde, høyde og utforming slik at sikkerhet mot sammenstøt og fall ivaretas.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater består av 1-stav Pergo laminat fra 2025.
Vegger og himlinger består av malt betong og malte plater.
Nymalte overflater i 2025.

TG 2 Overflater

Flislagt gulv i entrè.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Selv om bom eller hul-lyd ikke alltid er et umiddelbart problem bør det overvåkes jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av støpt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt 15 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i stue/kjøkken. Målt høydeforskjell på 15-30 mm angis med tilstandsgrad 2 basert på standardens krav til godkjente måleavvik.
Slike høydeforskjeller er normalt i tilsvarende boliger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilsvarende boliger fungerer fint med slike høydeforskjeller og ingen tiltak er nødvendige.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører fra 2025.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD/WC

Generell

Pusset opp med flis på flis på vegger i 2025.

6. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedforet malt himling.
Nye fliser og ny himling i 2025.

6. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med vinylbelegg. Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinylbelegg med noe bruksslitasje og misfargede sveiseskjøter.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

6. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med klemring og fuktsikring av gulv med vinylbelegg.
Vegger er antatt fuktsikret med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd. Tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjiktet skiftes ut. Det må gjennomføres nærmere undersøkelser og innhent dokumentasjon om mulig. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

6. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Dusj.
- Servant med skap.
- Speil med lys.
- Gulvmontert wc.

Nytt sanitærutstyr og innredning i 2025.

6. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

6. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOVEROM

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2025 med glatte fronter og laminat benkeplater. Nedfelt rustfri oppvaskkum og ett-greps blandebatteri. Benkebelysning.

- Nedfelt Induksjonstopp.
- Nisje for frittstående kjøleskap.

Det er montert sensor for automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOVEROM

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter fra 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyning med rør i rør system fra 2025. Felles varmtvann. Rørfordelingsskap med automatiske vannstoppventiler og stoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert på badet.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Sentralt ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad.

TG IU Bredbåndstilknytning

Kabel-TV og bredbånd.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Fordelingskurser er sikret med skrusikringer.
Det er 3 fordelingskurser. Hovedsikringer på 25 A.
Det er opplyst om nye deksler på kontakter/brytere i 2025.

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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1975

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. 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?
    Ja Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Generell kommentar

På generelt grunnlag bør det alltid foretas en gjennomgang av elektriske anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Brannteknikse forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

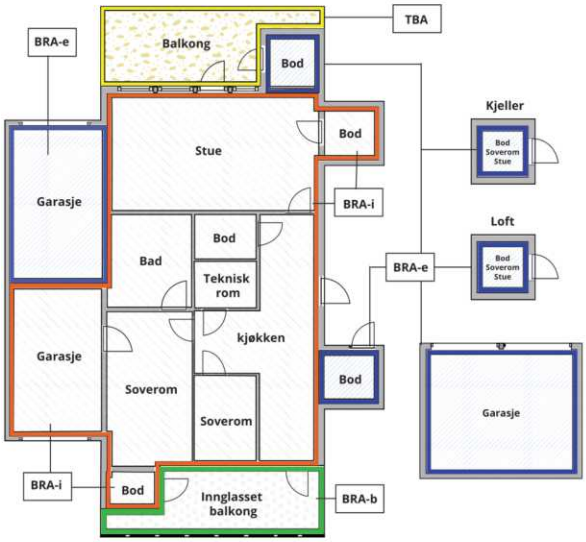
Hva er måleverdig areal?

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 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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6. Etasje	21			21	5
Kjeller		2		2	
SUM	**21**	**2**			**5**
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6. Etasje	Entré, Bad/wc, Stue/kjøkken/soverom		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	21	0

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2025	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Arne Leo Sørlie	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	100	63		115	35826 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Stovner Senter 1, 0985 OSLO

Hjemmelshaver
Petter Nikolaisen

Kommentar
Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Stovner.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 35826 m² som tilhører Sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.07.2025	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent	03.07.2025	Opplysninger gitt av rekvirent på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.07.2025	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.07.2025	
2	09.07.2025	
3	12.07.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, 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/VW5330

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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Horisont

Oppdragsnr.
155251025

Selger 1 navn
Arne Leo Sørlie

Gateadresse
Stovner Senter 1

Poststed	Postnr
OSLO	0985

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2003

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 22

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155251025

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye vannrør med nytt fordelingsskap. Nye fliser vegg (flis på flis)
Arbeid utført av	Sørlie & Nikolaisen Drift ANS, Bråthen Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye vannrør
Arbeid utført av	Bråthen Rør AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I sameiet, men ikke i denne leiligheten

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155251025

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Terrasse rehabilitert, herunder nytt vindu og balkongdør. Utført av sameiet
Arbeid utført av	Sameiet

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Veggedyr i andre leiligheter i sameiet.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155251025

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 155251025

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Leo Sørlie	0911b4a97d05b2f0bb686bf04b32d6c77ef1fb67	02.07.2025 12:50:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 155251025

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Privatmegleren Horisont
v/Espen Tønsaker Aas
Bergensgata 1, 0468 OSLO
E-post: espen@privatmegleren.no

Deres ref.: stovner senter 1 . Vår ref.: 2109-1-115 Dato: 15.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Stovner Senter
Organisasjonsnr:	987334770
Seksjonseier:	Sørlie & Nikolaisen Eiendom As
Medeier:	
Leilighetsnummer:	115
Adresse:	Stovner Senter 1, 0985 OSLO
Seksjonsnummer:	115
Gnr.	100
Bnr.	63

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 83013292.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- 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.

Linje felleskostnader øker med 18 % fra 1.1.2025
Lån: DNB (45 mill) Parkering: Garasjeplasser leies ut av sameiet eller hos Stovnersletta Sameie. Det påløper felleskostnader for garasjeplass. Det påløper administrasjonsgebyr ved eierskifte av parkering etter gjeldende satser. Styret har vedtatt at kapitakostnadene justeres iht. nedbetalingsplan fra banken ved renteendringer. Sist justering er gjeldende fra mars 2024.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenr.:	12139652353
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	48 207 287,32
Innfrielsesdato:	30.12.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

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: 2 838,86,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto strøm	484,00	
Kapitalkostnader	966,00	
Felleskostnader	1 388,86	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	32,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 686,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	107 152,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenummer:	12139652353
Restsaldo:	104 761,11
Kapitalkostnader:	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 104 761,11,-, 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 Thomas Wiik pr. e-post: thomas.wiik@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Ole Arild Bjørvåg, e-post: post@sameietstovnersenter.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
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 er kr 6 570,– inkl. mva. 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2109
SAMEIET STOVNER SENTER

Velkommen til årsmøte i SAMEIET STOVNER SENTER

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

Dato for årsmøtet:

9. april 2025 kl. 19:00, På Teams.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Årsmøte avholdes på Teams

Årsmøte avholdes på Teams 9. april 2025 kl 19:00. De som ønsker å delta på årsmøte kan i forkant sende en påmelding til post@sameietstovnersenter.no Teamslenke som benytes til møtet vil bli publisert på Vibbo 2 timer i forkant av oppstarten til årsmøte.

Microsoft Teams-møte

Bli med fra datamaskinen, mobilappen eller romenheten

Klikk her for å bli med i møtet

https://teams.live.com/meet/9316004852665?p=cF9P7ebnQkaoLCqQm0

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer til styreleder
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET STOVNER SENTER

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.

Forslag til vedtak

Arild Bjørvåg velges til møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Arild Bjørvåg foreslått. Protokollvitner velges blant de fremmøtte på årsmøtet og navngis i protokollen.

Sak 4

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 5

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. 2109 Revisjonsberetning.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer til styreleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styreleder fastsettes til kr 145.000

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styreleder fastsettes til kr 145.000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ole Arild Bjørvåg

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Irfan Akram
- Kai Sjøvold
- Kjetil Holen Gabrielsen
- Robin Mikael Löfholm

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristian Fredrik Mehus
- Murtaza Ghazi Aslam
- Yitagesu Weldehana Shebeta

Styrets årsrapport

Det er blitt gjennomført 4 styremøter i perioden og flere arbeidsmøter.

Styret har jobbet med følgende saker i året som gikk:

1. Nødvendig oppfølging og behandling av veggdyr.

2. Oppfølging av reklamasjoner og service på ytterveggene, vinduene og balkongdørene som er byttet.

3. Driften av vaskeriet har blitt overført til Pay Per Wash A/S og sameiet for inntekter pr vask og tørk.

4. Det er blitt byttet leddarmatur i alle nødlysene i trappeoppgangene i SS1, all belysning i trappeoppgangen i SS1 er byttet til leddlysarmatur og det er også skiftet til leddlysarmatur i garasjen.

5. Samt oppfølging av det daglige arbeidet

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET STOVNER SENTER

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET STOVNER SENTER.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet 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-ene, 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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LE00K-MCEIQ-E2B32-SJCE8-65MYX-1MUUU

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-18 11:13:02 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: LE00K-MCEIQ-E2B32-SJCE8-65MYX-1MUUU

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

SAMEIET STOVNER SENTER
ORG.NR. 987 334 770, KUNDENR. 2109

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 261 399	13 248 528	14 097 000	14 169 818
Vaskeri	10	36 257	0	0	0
Andre inntekter	3	60 540	10 082	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**13 358 196**	**13 258 610**	**14 097 000**	**14 169 818**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 612	-18 612	-18 612	-19 000
Styrehonorar	5	-132 000	-132 000	-132 000	-132 000
Revisjonshonorar	6	-47 705	0	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-270 755	-257 125	-272 000	-286 000
Konsulenthonorar	7	-7 774	-63 188	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-676 837	-2 781 014	-1 400 000	-500 000
Forsikringer		-500 136	-429 806	-473 000	-568 000
Kommunale avgifter	9	-3 536 268	-1 952 578	-2 560 000	-2 944 000
Energi/fyring	11	-2 631 884	-2 816 329	-2 550 000	-2 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-206 179	-205 317	-215 000	-224 000
Andre driftskostnader	12	-1 244 535	-1 186 783	-1 285 000	-1 332 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 272 685**	**-9 842 752**	**-8 935 612**	**-8 836 000**
DRIFTSRESULTAT		**4 085 511**	**3 415 858**	**5 161 388**	**5 333 818**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	67 897	87 047	0	0
Finanskostnader	14	-3 537 011	-3 139 072	-3 419 000	-3 415 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 469 114**	**-3 052 025**	**-3 419 000**	**-3 415 000**
ÅRSRESULTAT		**616 397**	**363 833**	**1 742 388**	**1 918 818**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		616 397	363 833		

SAMEIET STOVNER SENTER
ORG.NR. 987 334 770, KUNDENR. 2109

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		283 446	160 425
Forskuddsbetalte kostnader		60 435	57 101
Driftskonto OBOS-banken		988 512	1 587 970
SUM OMLØPSMIDLER		**1 332 393**	**1 805 496**
SUM EIENDELER		**1 332 393**	**1 805 496**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-49 915 763	-50 532 159
SUM EGENKAPITAL		**-49 915 763**	**-50 532 159**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	49 155 825	50 946 588
SUM LANGSIKTIG GJELD		**49 155 825**	**50 946 588**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		237 650	38 301
Leverandørgjeld		1 784 356	1 273 882
Påløpte renter		18 948	28 484
Annen kortsiktig gjeld	17	51 376	50 400
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 092 330**	**1 391 067**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 332 393**	**1 805 496**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.03.2025

Styret i Sameiet Stovner Senter

Ole Arild Bjørvåg /s/ Kjetil Holen Gabrielsen /s/ Irfan Akram /s/

Robin Mikael Löfholm /s/ Kai Sjøvold /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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

Felleskostnader	6 505 536
Kapitalkostnader	5 316 620
Akonto strøm	1 325 642
Garasje	113 650
Manuell føring	-49
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**13 261 399**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Leie, basestasjon	60 540
SUM ANDRE INNTEKTER	**60 540**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 612
SUM PERSONALKOSTNADER	**-18 612**

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 2023/2024, og er på kr 132 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 47 705.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 774
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 774**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-50 142
Drift/vedlikehold VVS	-37 137
Drift/vedlikehold elektro	-241 944
Drift/vedlikehold heisanlegg	-262 762
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 212
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-20 299
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 341
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-676 837**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-2 564 439
Feieavgift	-340
Renovasjonsavgift	-971 490
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 536 268**

NOTE: 10
VASKERI

INNTEKTER VASKERI

Inntekter, Pay per Wash Norway	36 257
SUM INNTEKTER VASKERI	**36 257**

SUM VASKERI	**36 257**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-1 900 089
Fjernvarme	-731 795
SUM ENERGI / FYRING	**-2 631 884**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-66 623
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-66 566
Vaktmestertjenester	-664 729
Renhold ved firmaer	-423 984
Andre fremmede tjenester	-9 556
Andre kontorkostnader	-147
Telefon u/mva	-2 800
Bank- og kortgebyr	-3 641
Tap på fordringer,	-6 490
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 244 535**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 555
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	13 167
Kundeutbytte fra Gjensidige	46 175
SUM FINANSINNTEKTER	**67 897**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-3 537 011
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 537 011**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-58 880 000	
Nedbetalt tidligere	7 933 412	
Nedbetalt i år	1 790 763	
		-49 155 825
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-49 155 825**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Periodisert, fakturert leie basestasjon	-51 376
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-51 376**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25
Selskapsnummer: 2109 **Selskapsnavn:** SAMEIET STOVNER SENTER

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET STOVNER SENTER

Organisasjonsnummer: 987334770
Møtet ble avholdt 9. april kl. 19:00, På Teams.

Antall stemmeberettigede som deltok: bl
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: ЦЧ

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.

Forslag til vedtak:
Arild Bjørvåg velges til møteleder.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Arild Bjørvåg foreslått og Irfan Akram.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. 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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer til styreleder

Godtgjørelse for styreleder fastsettes til kr 145.000

Forslag til vedtak:
Godtgjørelse for styreleder fastsettes til kr 145.000

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Ole Arild Bjørvåg

Følgende stilte til valg:
Ole Arild Bjørvåg

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Irfan Akram
Kjetil Holen Gabrielsen
Robin Mikael Löfholm
Kai Sjøvold

Følgende stilte til valg:
Irfan Akram
Kjetil Holen Gabrielsen
Robin Mikael Löfholm
Kai Sjøvold

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Murtaza Ghazi Aslam
Kristian Fredrik Mehus
Yitagesu Weldehana Shebeta

Følgende stilte til valg:
Murtaza Ghazi Aslam
Kristian Fredrik Mehus
Yitagesu Weldehana Shebeta

Protokollen er digitalt signert av:

Møteleder
Navn: Arild Bjørvåg /s/

Protokollvitne
Navn: Irfan Akram /s/

Sameiet Stovner Senter

HUSORDENSREGLER

A. GENERELT

1. Disse husordensregler er en veiledning i "god naboskikk", og inneholder samtidig regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikring mot unødvendig tap/skader og utgifter.

2. Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid, og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og deres besøkende.

3. Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Videre er vaktmester bemyndiget av styret til å påse at reglene overholdes.

4. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige henvendelser blir behandlet.

B. LEILIGHETENE

1. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, som ikke må brukes slik at naboene sjeneres. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjennelse. Mellom kl.22.00 og kl.07.00 må det vises særlig hensyn.

2. Bruk av boremaskin og hamring mellom kl.20.00 og kl.08.00 er forbudt. Det må utvises hensynsfullhet ved all bruk av støyende redskap. Primært bør slik aktivitet legges til tidspunkt på dagen hvor det er minst sjenanse for de øvrige beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensyns-fullhet, og de nevnte aktiviteter må aldri foregå over lengre tidsrom.

3. Vaskemaskiner, sentrifuger, tørketromler og enkelte eldre oppvaskmaskiner som støyer slik at andre beboere sjeneres, må ikke brukes mellom kl.22.00 og kl.07.00.

4. Ved oppussing/rehabilitering av yttervegger, må styret eller vaktmester kontaktes for informasjon og veiledning. Det er ikke tillatt med forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som størrelse og plassering på vinduene, maling i andre farger enn det sameiet benytter, radio- og TV -antenner/parabolantenner, skilt eller andre faste innretninger. Ved større innvendig rehabilitering anmodes det om at styret kontaktes, da det kan være nyttig med tanke på informasjon om f.eks. nåværende plassering av rør, eller andre bygningstekniske ting. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

5. Begrensninger i forsikringserstatning og sikkerhetsforskrifter i vedtektene. Sikkerhetsforskrifter

- Det skal være stoppekraner som er tette i leiligheten.
- Vaske- og oppvaskmaskiner skal være fast tilkoblet, (Både vanntilførsel og avløp), slangene skal skiftes minst hvert 5 år.
- Vannlås i kjøkkenbenk skal være godt festet.
- Gulvsluk skal renses og bunnfall fjernes minst en gang i året.
- Beboer forplikter seg til å holde boligen tilstrekkelig oppvarmet (også ved fravær).
- Rør og våtromsarbeid i boligen skal utføres etter plan og bygningsloven, av autoriserte firmaer, pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.
- Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig pakkes om.
- Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.
- Modernisering av bad og forandringer av rør skal meldes styret/vaktmester.

Begrensninger i forsikringserstatning/selvassuranse

- Ved brudd på sikkerhetsforskriftene kan erstatning helt eller delvis falle bort.
- Skade på kraner, servanter, toaletter og annet tilkoblet utstyr alene, dekkes ikke av gårdens forsikring og må erstattes av eier/bruker av leiligheten.
- Skade på våtrom/sanitærrom og tilstøtende rom/-yttervegg, når skaden skyldes at våtrom/sanitærrom ikke er vanntett, uansett årsak til utettheten, - søl, dusjing eller kondens.

Alle skadesaker skal meldes til styret/vaktmester som videre behandler saken.

C. LUFTING OG OPPVARMING

1. Sett vinduene helt opp, gjerne med gjennomtrekk, en kort tid av gangen, men bruk ellers friskluftventilene. Avtrekksventiler bør alltid være åpne. Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet. Det er særlig i soverommene det oppstår kondens, og friskluftventilene bør derfor stå åpne hele natten. Hvis rommet ikke brukes om dagen, kan ventilen lukkes, men i alle tilfelle bør rommet holdes godt oppvarmet om dagen. En rask utlufting gjennom vinduene om kvelden vil være bra.

2. Leiligheten må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Varmekabler i bad/dusjrom bør slås av dersom leiligheten står tom i mer enn en uke. Dette på grunn av at vannet i vannlåsen i gulvsluket fordamper, slik at kloakkgasser kommer opp i leiligheten.

D. BALKONGER / TERRASSER

1. Terrassekassene er den enkelte beboers ansvar. Man bør unngå at busker og blomster i for stor grad henger ut over terrassekantene med nedfall av blader/nåler til naboene. Det er viktig å holde balkong/terrassegulv rene for snø.

2. Ved klestørk og lufting av tøy på terrassene må tøyet henges slik at det ikke er synlig fra bakkeplanet.

3. Grilling på terrassene er tillatt såfremt det skjer med gass- eller elektrisk grill og uten sjenanse for naboer.

4. Bruk av slange på terrassen for vanning av blomster og spyling av gulvet er ikke tillatt. Renner og avløpsrør må til enhver tid holdes rene, slik at tilstopping og oversvømmelse unngås.

5. Den enkelte beboer har ansvar for at vann, blomsterjord eller annet ikke faller ned på underliggende terrasser. Foreldre har ansvar for at barn ikke kaster leker eller andre gjenstander ut fra veranda eller terrasse. Søppel må ikke oppbevares på terrassene. Balkonger og terrasser må heller ikke benyttes som lagerplass.

6. Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på balkongen som virker skjemmende og er til sjenanse for naboene. Ved brann skal balkongene kunne benyttes som rømningsvei.

7. Mating av fugler på balkonger/terrasser er forbudt.

E. Fellesarealer

1. Fellesarealene skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogn og rullator, er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes leilighet/seksjon eller kjellerbod.

2. Vinduer, trapper og balkonger skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og liknende.

3. All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes av styret.

4. For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens

fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

5. Parabolantenne er ikke tillatt.

6. Dører til garasje, kjeller og fellesrom skal alltid være låst. Ved ferdsel i korridorer, trapperom, vaskeri og inngangsparti skal man opptre hensynsfullt, og ikke benytte nevnte områder til unødig opphold. Uvedkommende skal ikke slippes inn i blokkene.

7. Garasjeplasser leies ut av sameiet eller hos Stovnersletta Sameie. Det er ikke tillatt å oppbevare dekk og annet utstyr på garasjeplassen.

8. Parkering utenfor hovedinngangene til sameiet, er kun lov for av-/på lasting.

F. KJELLERGANGER OG BODER

Det er forbudt å hensette gjenstander i kjellergangene. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i kjellerbodene.

G. SØPPEL

Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser (pakkes forsvarlig) og kastes i søppelsjakten. Sørg for at det som kastes i sjakten ikke er for stort slik at det setter seg fast. Brannfarlig avfall, større gjenstander og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver beboer/seksjonseier selv besørge bortkjøring av. Papiravfall plasseres i papircontainerne.

H. **Brannforebyggende sikkerhet**

1. Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsredskap (vannslange eller brannslukningsapparat) og en eller flere røykvarslere i boligen han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom.

2. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Seksjonseier plikter å undersøke rutiner for rømning m.m. i tilfelle brann. Alle beboere i boligen skal informeres om rømningsveier ved brann.

3. Dersom seksjonseier oppdager feil ved brannvarslingsutstyr i fellesarealene skal dette meldes styret snarest mulig. Det samme gjelder dersom seksjonseier oppdager feil ved elektrisk anlegg i fellesarealene eller at rømningsveier er sperret.

I. DYREHOLD

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere/seksjonsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

J. SKIL TING/NØKLER

1. Navneskilt på dørklokketavle og postkasser bestilles hos Styret og bekostes av den enkelte beboer. Ved utleie av leilighet plikter seksjonens eier å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert. All annen skilting enn merking av den enkeltes entredør skal forhåndsgodkjennes av styret.

2. Skilt på entrédør skal det stå navnet på beboerne i leiligheten. Her kan beboerne velge selv etter egent ønske. Styret oppfordrer alle til å ha oppdaterte dørskilt, det gjør at ambulanser o.a. finner fram.

3. Ekstra bestilling av nøkler må gjøres av eier, og attesteres/godkjennes av styret. Kostnader vedrørende bestillingen faktureres eier direkte.

K. EIERSKIFTE / UTLEIE

1. Eierskifter må meldes skriftlig til styret/forretningsfører, med kopi av kontrakten og eventuelle eierskiftepapirer. Ved eierskifter må seksjonseier påregne å betale gebyr til forretningsfører.

2. Eier blir erstatningspliktig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er også ansvarlig for at husordensreglene blir gjort kjent med og overholdt av leietaker, hans/hennes husstand og/eller andre personer som gis tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

2. Adresseendring skal meldes til styret/forretningsfører ved utleie.

L. Brudd på husordensreglene

1. Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.

2. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

3. Brudd på husordensreglene anses som mislighold av sameierforholdet, og kan i alvorlige tilfeller medføre sanksjoner som tvangsfravikelse og tvangssalg av seksjon i henhold til eierseksjonslovens regler.

M. **Erstatningsansvar**

1. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

2. Seksjonseier er også ansvarlig for brudd på husordensreglene begått av husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til boligen og fellesareal. Skader som påføres sameiets / sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

G. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER

1. Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. Styrets adresse er; Stovner Senter SIE, Stovner senter 1, 11-19, 0985 Oslo

2. Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på oppslagstavle, egen nettportal eller pr. brev når det er mest hensiktsmessig.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET STOVNER SENTER

Endret ved sameiermøte 22.05.2003, 17.11.2003, 01.06.2004, 26.05.2020

1. NAVN

Sameiets navn er Sameiet Stovner Senter.

2. EIENDOMMEN

Eiendommen gnr. 100, bnr. 63 i Oslo ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjoner som tomten og bebyggelsen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk som bygger på bruksenhetens innbyrdes areal.

Alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer.

Sameierbrøkene er basert på arealeversikt, jf. **Vedlegg I,** og utgjør for:

- Næringsseksjonen (seksjonsnr. 1) - 37500/48100
- Boligseksjonene (seksjonsnr. 2 - 240) - 10600/48100

3. BRUK AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

3.1 Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesanleggene og fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Det må ikke foretas noen form for inngrep i tekniske installasjoner i bruksenhetene som betjener annen seksjon eller sameiet for øvrig.

3.2 Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

3.3 Ved opprettelsen av sameiet er det forutsatt at enkelte deler av fellesarealene utelukkende skal brukes av eierne av boligseksjonene. Andre deler av fellesarealene skal etter nærmere bestemmelser utelukkende brukes av eierne av næringsseksjonene. Det skal ikke svares vederlag til sameiet for disse bruksrettighetene og inntekter fra bruksretten skal tilfalle vedkommende sameier i sin helhet. På den annen side skal det ved fastsettelse av fordeling av fellesutgiftene tas hensyn til slike rettigheter. Bestemmelser om særlig bruksrett til deler av fellesarealene er inntatt i pkt.11.

Dersom underkjennelse av vedtektene fører til at seksjonseiere taper rettigheter skal det ytes full erstatning for tapet. I mangel av enighet fastsettes erstatningsbeløpet ved voldgift. For erstatningsbeløpet er de øvrige sameiere ansvarlige i henhold til eierandelene, med mindre voldgiftsretten bestemmer noe annet.

3.4 Eiere av boligseksjoner kan på Sameiermøtet med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for boligseksjonene. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen

4. ANSVAR FOR FELLESUTGIFTER

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgifter etter fordeling i henhold til pkt. 5. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlige etter sameiebrøkene, jfr. eierseksjonslovens § 24.

5. FORDELING AV FELLESUTGIFTER MELLOM NÆRINGSDEL OG BOLIGDEL

5.1 Eiendommens fellesutgifter skal fordeles mellom næringsdel (seksjonsnr 1) og boligdel (seksjonsnr 2 — 240) i henhold til **vedlegg II.** Kostnader som bare gjelder seksjon 1 dekkes av denne. Kostnader som bare gjelder boligdelen fordeles mellom seksjon nr 2 til 240. Felleskostnader fordeles mellom næringsdelen og boligdelen i henhold til vedlegg II og reglene nedenfor.

5.2 Fellesutgifter som ikke reguleres av vedlegg II skal fordeles mellom -sameierne etter sameiebrøken. Der særlige grunner taler for det skal en utgift fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dersom offentlige myndigheter, herunder feks. skatte- og avgiftsmyndighetene, benytter forskjellige beregningsmetoder, for boligdelen og næringsdelen, skal disse beregningsmetodene legges til. grunn så langt de ikke strider mot prinsippene i første punktum.

5.3 Dersom bruken av en seksjon endres eller det Inntreffer andre forhold som tilsier omfordeling av kostnadene, skal sameiestyret ta opp spørsmålet om eventuell endring av fordelingen.

5.4 Endring av fordeling kan bare skje etter reglene om vedtektsendringer.

5.5 Endring av fordelingen gis virkning fra 1. januar påfølgende år og får ingen betydning for avregningen i forbindelse med årsoppgjøret.

5.6 Boligdelen og næringsdelen er hver for seg ansvarlig for gjennomføring av og kostnader til forretningsførsel samt fordeling og innkreving av de felleskostnader som skal fordeles på henholdsvis bolig- og næringsdelen..

6. FORDELING AV FELLESUTGIFTER MELLOM BOLIGSEKSJONENE

Fellesutgifter som boligdelen er ansvarlig for i henhold til punkt 5 fordeles mellom boligseksjonene etter sameiebrøken.

7. BETALING AV ANDEL AV FELLESUTGIFTER

Sameiestyret har til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for forskuddsvis innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Forskuddsbeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold når dette vedtas av sameiermøte med flertall som for vedtektsendringer.

8. PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSER

For krav på dekning av fellesutgifter og andre krav som følger av sameieforholdet, har de øvrige sameierne panterett i den enkelte seksjon fremfor alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført, jfr. eierseksjonsloven § 25.

9. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt enerett til bruk. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap/tavle.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Kostnader til vedlikehold av fellesarealer, herunder vedlikehold av tak, vegger, vinduer, grunnmur, balkonger mv, skal fordeles etter pkt. 5.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som går utover vanlig forvaltning og tiltak som skal meldes til bygningsmyndighetene, må av styret forelegges sameiermøtet og godkjennes med to tredjedels flertall. Tiltaket skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. OPPGAVER SOM SKAL UTFØRES AV EIER AV NÆRINGSSEKSJONEN

Eier av næringsseksjonen har rett og plikt til å utføre eller besørge utført følgende oppgaver der kostnadene fordeles iht. pkt. 5:

- vakthold, evakueringsberedskap ved brann, bombetrussel mv.
- snørydding, feiing og strøing av utearealene for samtlige seksjoner på eiendommen.
- kontroll, vedlikehold og ettersyn av hovedtavle, alarmanlegg, sikkerhetsanlegg (tv-kameraer, dørlåser mv), heiser, avtrekksvifteanlegg, varmtvanns- og oljefyringsanlegg/tanker.

Eier av næringsseksjonen kan overlate rettigheter og plikter etter denne bestemmelse til sine mor-, søster- eller datterselskaper.

11. DISPOSISJONSRETT OVER EIENDOMMENS FELLESAREALER

11.1 Næringsseksjonen skal ha vederlagsfri eksklusiv bruksrett til alle fellesarealer i bygningene unntatt fellesarealer i 3. til 8. etasje.

11.2 Boligseksjonen skal ha vederlagsfri eksklusiv bruksrett til alle fellesarealer i 3. til 8. etasje.

11.3 Bruksrett etter pkt. 11.1 og 11.2 omfatter også rett til å foreta bygningsmessige endringer dersom slike endringer ikke medfører kostnader, tap eller vedvarende vesentlig ulempe for de øvrige sameiere.

11.4 Uavhengig av vedtektenes øvrige bestemmelser skal eier av Næringsseksjonen ha rett til å gjennomføre utbygging av forretningssenteret når dette ikke fører til vesentlig ulempe for noen sameier. Eventuell utbygging kan skje uten å betale de øvrige sameiere vederlag for dette. Boligseksjonen skal i tilfellet ikke få økte felleskostnader.

11.5 Rettighetene etter pkt. 11.1 til 11.4 kan ikke utøves i strid med annen sameiers behov for

adkomst til eller bruk av egen seksjon, garasjeanlegg, rømningsveier, tekniske installasjoner, boder, søppelrom mv.

11.6 Næringsseksjonen skal dog ha rett til å overta boder i underetasje og kjellere som boligseksjonen disponerer dersom det stilles til rådighet erstatningsarealer som er minst like tilgjengelige for brukerne som de opprinnelige arealer, og som er av samme størrelse og samme standard som de opprinnelige boder. Næringsseksjonen skal videre ha rett til å overta søppelrom som betjener boligseksjonen ved å stille til rådighet en for boligseksjonen(e) like god og billig løsning.

12. RESEKSJONERING- OVERDRAGELSE

12.1 Sameierne skal ha rett til å reseksjonere sine seksjoner slik at det til hver bruksenhet opprettes en seksjon, Reseksjonering kan ikke kreves før vedtektene er gjennomgått og tilpasset forholdene etter reseksjoneringen.

12.2 Dersom en sameier overdrar sin(e) seksjon(er) skal han sørge for at erverver blir gjort kjent med sameievedtektene, samt sørge for at erverver avgir erklæring om at han har satt seg inn i vedtektene med evt. vedlegg. Overføring eller bortleie av seksjon skal straks meldes til styret for registrering av erverver eller leietaker.

13. ETTERSYN M.V.

Forretningsfører eller den forretningsfører eller styre gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner, reparasjoner, skadedyrbekjempelse m.v. når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

14. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers. varsel.

Innkallelse til sameiermøte skal skje skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet bestemt angi de saker som skal behandles. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer

På sameiermøtet har alle sameierne stemmerett. Flertallet regnes etter sameiebrøk. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles

tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

15. STYRET

Sameiet skal ha et styre på mellom 3 og 5 medlemmet. Styrets leder velges særskilt. For hvert medlem skal det velges ett varamedlem.

Styremedlem tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret ansetter forretningsfører, jf. dog vedtektenes pkt. 10.

16. SAMEIERIVIØTETS OG STYRETS KOMPETANSE

Dersom et vedtak i sameiermøtet eller styret går ut på å innskrenke en eller flere sameieres rett etter disse vedtekter kreves alminnelig flertall, dog slik at samtlige sameiere viss rett innskrenkes må stemme for forslaget.

17. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

18. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av Oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

ARELAOVERSIKT

Seksjon 1: NÆRINGSSEKSJONEN
Seksjon 2: BOLIGSEKSJONENE

Etasje	Seksjon 1 Hoveddel (forretning, lager m.m.)	Seksjon 1 Tilleggsdel (trapp,vent-tilasj.,tavle)	Seksjon 2-240 Hoveddel (leiligheter)	Seksjon 2-240 Tilleggsdel (trapp,heis)	Seksjon 2-240 Boder (utenfor leilighet)	Felles areal (tilfl.rom. rømn.vei)
3. Kjellerplan	731,20	14,90				
2. Kjellerplan		543,30				1 675,00
Plan underetasje	11 784,50	141,80		83,50	126,10	436,30
Plan 1. Etasje	12 669,50	60,50		2,00		97,00
Plan 2. Etasje	9 179,70	43,80		98,00		39,00
Blokk 54, 3. Et.		36,50	1 357,30	181,30		
Blokk 54, 4. Et.		5,00	1 230,30	181,30		
Blokk 54, 5. Et.		5,00	1 079,70	178,50		
Blokk 54, 6.et.		5,00	933,80	176,20		
Blokk 54, 7. Et.		5,00	801,60	165,30		
Blokk 54, 8. Et.		5,00	651,40	165,30		
Blokk 55, 3. Et.	909,00	50,50				
Blokk 55, 4. Et.	781,60	50,70				
Blokk 55, 5. Et.	740,60	45,40				
Blokk 55, 6. Et.	689,80	50,00				
Blokk 56, 3. Et			1 277,70	145,60	85,80	
Blokk 56, 4. Et.			1 254,60	81,00		
Blokk 56, 5. Et.			1 081,00	81,00		
Blokk 56, 6. Et.			907,50	81,00		
SUM AREAL	37 485,90	1 062,40	10 574,90	1 620,00	211,90	2 247,30
TOTALT AREAL					M2:	53 202,40

Sameiet Stovner Senter

Fordeling av fellesutgifter - Forklaring til vedlagte fordelingsgrunnlag.

1. **Arealer**

   Arealene som er brukt som fordelingsgrunnlag er ikke i samsvar med sameiebrøkens arealtall.

2. Der hvor det er, eller tilnærmet lik, eksklusiv bruksrett for en av sameierne bærer vedkommende sameier 100% av kostnaden.

3. I de tilfeller hvor det i tabellene forekommer kronebeløp, gjelder disse for regnskapsåret 2003, og er ikke å anse som gitte størrelser for fremtidige fordelingsgrunnlag

FELLESKOSTNADER - NETTOAREAL

Grunnlagstall for kvadratmeter som er brukt i fordelingen for de forskjellige objektene, tallene reflekterer ikke til sameiebrøken:

Forretninger	
Totalt antall kvadratmeter forretningslokale i senteret	19 856,40
28,24 % fellesareal	5 607,70
Sum forretninger	25 464,10
Kontorer	
Totalt antall kvadratmeter kontorlokaler i senteret	9 784,10
17,92 % fellesareal	1 753,60
Sum kontorer	11 537,70
Hybelblokk (blokk 54)	
172 hybelleiligheter	4 031,80
Fellesareal	1 099,20
Sum hybelleiligheter	5 131,00
19 leiligheter	1 586,10
Fellesareal	444,90
Sum leiligheter	2 031,00
Sum hybelblokk	7 162,00
Leiligheter (blokk 56)	4 202,80
Fellesareal	635,20
Sum blokk 56	4 838,00
Korttidslagere	564,00
Garasjer (ikke parkeringshus)	1 824,90
Sum Stovner Senter	**51 390,70**

FELLESKOSTNADER - NETTO AREAL - FORDELING AV KOMMUNALE AVGIFTER.

4210 KOMMUNALE AVGIFTER

Feie- og tilsynsavgift
Feieavgiften er knyttet til fyringsanlegget, og fordeles som elektrisk teknisk gård.
(se side 8)

Blokk 54

	%vis fordeling
Næringsseksjonen	88,52
Boligseksjonene	11,48
Sum fordeling	**100,00**

Blokk 56

		%vis fordeling
Næringsseksjonen		97,47
Boligseksjonene		2,53
Sum fordeling		**100,00**

4210 Renovasjon
Renovasjonsavgiften utgjør renovasjon for boligseksjonene og belastes disse.
Næringsseksjonen har privat renovasjon.

4230 **Vann- og avløpsavgift**

Eiendommen har vannmåler, og det betales a konto pr. kvartal etter foregående års forbruk. Avregning etter avlest målerstand gjøres ved årets slutt.

Vann -og avløpsavgifter fordeles i henhold til spesifikasjon i årsmelding for kommunale avgifter fra Oslo kommune, kemneren.

Vann -og avgiftsavgifter utgjør: Abonnementsavgift, vannmåleravgift, forskuddsavgift vann og avløp.

A konto vann- og avløpsavgift fordeles etter vann og avløpsetatens satser for **eiendommer med vannmåler.**

Det vil si:
Hybelleiligheter: 200l pr. person/leilighet pr. dag.=73 kbm pr. år pr. leilighet
Leiligheter: A konto etter faktor pr. m2 i årsmelding for kommunale avgifter

Styret kan vedta og innføre avgift etter vannforbruk i vaskeriet i blokk 54.

		m3
Næringsseksjonen		Rest av fakt.
Leiligheter, 5.789m2 x 1,3 m3		7.526,0
Hyblerleiligheter 172 stk x 200l x 365 dager		12.556,0

FELLESKOSTNADER - NETTOAREAL - FORDELING PÅ KONTONIVÅ FOR DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER.

4007
Feiing/sandstrøing/snørydding/gressklipping av utearealer

I gjennomsnitt utgjør feiing/sandstrøing/snørydding og gressklipping av utearealene ca. 100 timer pr. måned på årsbasis.
Timene fordeles etter totalt kvadratmeter på senteret.

Pris pr. time: kr. 200,- ekskl. m.v.a.

		Antall m2	%vis fordeling
Næringsseksjonen		30.740,3	75,79
Boligseksjonene		9820,7	24,21
Sum fordeling		**40.561,0**	**100,00**

6661
Administrasjon

For administrasjon og fordeling av fellesutgifter betaler boligseksjonene et beløp årlig til næringsseksjonen på: kr. 39.549,- ekskl. mva. pr. år

med basis i konsumprisindeks pr. 15.10.2002
Beløpet reguleres årlig med endringene i indeksen.

Forsikring eiendom
7510

Premie for bygningsforsikring fordeles etter sameiebrøken.

Variable vedlikehold og driftskostnader.

Konto

4320	**Vedlikehold uteareal**
4321	**Asfaltering/parkering**
4710	**Drift egen feiemaskin**
4711	**Diesel feiemaskin**
4720	**Drift andre maskiner**
4721	**Diesel maskiner**
6923	**Forsikringer maskiner**

Kontiene fordeles etter total antall kvadratmeter på senteret.

Fordelingen blir som følger:

		Antall m2	%vis fordeling
Næringsseksjonen		30.740,3	75,79
Boligseksjonene		9.820,7	24,21
Sum fordeling		**40.561,0**	**100,00**

6920	**Bilkostnader vare/lastebil**
6923	**Forsikr og avg.vare/lastebil**

Fordelingen blir som følger:

		Antall m2	%vis fordeling
Næringsseksjonen		30.740,3	80,63
Boligseksjonene		9.820,7	19,37
Sum fordeling		**40.561,0**	**100,00**

Konto

4110 Strøm fellesanlegg
(Elektrisk avgift teknisk gård blokk 54 og blokk56)
(Kjelkraft - Kjel 1 og Kjel 2)

4120 Fyringsolje

I henhold til utredning fra Kaare Skallerud A/S fordeles kontoen på følgende måte:

Elektrisk avgift og fyringsolje teknisk gård blokk 54

		%vis fordeling
Næringsseksjonen		88,52
Boligseksjonene		11,48
Sum fordeling		**100,00**

Elektrisk avgift og fyringsolje teknisk gård blokk 56

		%vis fordeling
Næringsseksjonen		97,47
Boligseksjonene		2,53
Sum fordeling		**100,00**

4680 Telefon

Telefonkostnadene gjelder telefonlinjer som er koblet opp mot strømavlesere.

Følgende telefonnummer er i bruk:

22 21 23 34 fordeles som konto 4110 strøm fellesanlegg

Følgende to telefonnummer brukes til oppringing fra kraftleverandør:

22 21 52 54
22 21 52 73

Disse fordeles slik (i samsvar med strømregning fra leverandør):

Konto 4110	54 %	Elektrisk avgift blokk 54
Konto 4110	41 %	Elektrisk avgift blokk 56
Konto 4110	5 %	Elekstrisk avgift P-hus

Bygningsmessig vedlikehold:

Boligseksjonene besørger og bekoster vedlikehold m.v. knyttet til 3. - 8. Etasje samt vestibyle i 1 etasje i blokk 54 og inngangspartier og vestibyle i 2 etasje i blokk 56. **Vedlikeholdet gjelder både innvendig og utvendig.**

Boligseksjonene vedlikeholder to heiser i blokk 54 og rulleport til garasjeanlegg i blokk 54.

Næringsseksjonen besørger og bekoster vedlikehold m.v knyttet til resten av bygningsmassen,

unntatt vedlikehold av tak, grunnmur, hovedtavle elektro, hovedinntak vann & avløp, som fordeles slik:

Tak:

Blokk 54:	**Fordeles 50/50**
Blokk 56:	**Fordeles 50/50**
Blokk 55:	100% næringsseksjonen
Lavbygg:	100% næringsseksjonen

Grunnmur:

Blokk 54:	**Fordeles 50/50**
Blokk 56:	**Fordeles 50/50**
Blokk 55:	100% næringsseksjonen
Lavbygg:	100% næringsseksjonen

Denne fordelingsnøkkel gjelder bygningsmessig vedlikehold av grunnmur.
Fjerning av tagging og lignende henføres, etter skjønn, til den enkelte sameier.

Hovedtavle elektro:
Henføres til den enkelte sameier.
Kostnader som ikke kan henføres til den enkelte sameier fordeles etter sameiebrøk.

Hovedinntak vann & avløp:
Fordeles etter sameiebrøk

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 OSLO 5 - 11 50 60
RO/nb

Oslo, den 14.des.1988

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.100/bnr.63 Stovner Senter 3

Journalnr.
73/2687

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
5.12.1988

Bygningens art
Bydelsenter

Byggherre
A/S Stovner Senter, Stovner Senter 3, 0985 OSLO 9

Byggemelder
A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 OSLO 3

Ansvarshavende
O.ing. Harald Buhr, Holmenveien 19, 0374 OSLO 3

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.

For bygningssjefen

Overingeniør

H.A. Rasch-Olsen

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.

MJ 6-14 ANDVORD. 4000

Stovner Senter 1

Nabolaget Stovner senter - vurdert av 76 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Stovner skole (1-7 kl.) 562 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 661 elever, 43 klasser	14 min 1.1 km
Vestli skole (1-7 kl.) 591 elever, 32 klasser	15 min 1.3 km
Rommen skole (1-10 kl.) 426 elever, 24 klasser	15 min 1.3 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 277 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	5 min 0.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Stovner Linje 4, 5	2 min 0.1 km
Stovner T Linje 5B, 5N, 64, 65, 120	2 min 0.2 km
Haugenstua stasjon Linje L1	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 15.9 km
Oslo Gardermoen	30 min

BARNEHAGER

Vestlisletta barnehage (1-5 år) 57 barn	5 min 0.4 km
Nedre Fossum Gård barnehage (1-5 å... 72 barn	6 min 0.5 km
Tokerudåsen barnehage (1-5 år) 50 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Meny Stovner	2 min
Kiwi Stovner	2 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 2025

VARER/TJENESTER

Stovner Senter	2 min
Vitusapotek Stovner	2 min
Stovner Vinmonopol	2 min

SPORT

Stovner idrettshall	6 min
Lille wembley balløkke	6 min
Stovner Trimsenter	2 min
STOLT Rommen	13 min

«Rolig omgivelse!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

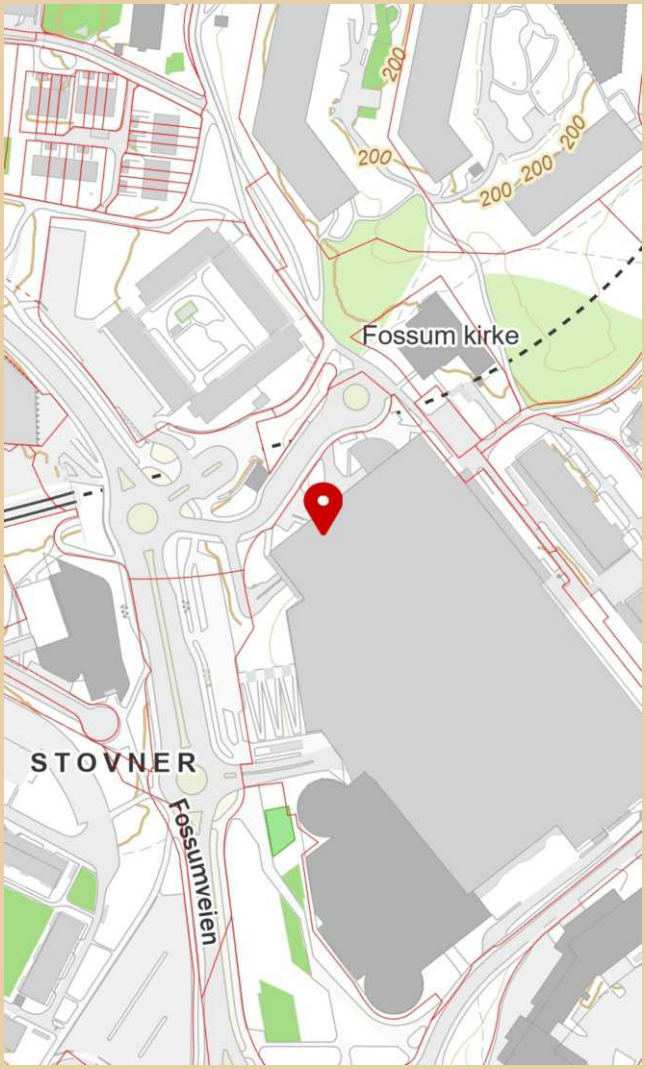
Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Bra 75/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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 2025

Stovner Senter 1

Nabolaget Stovner senter - vurdert av 76 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Stovner skole (1-7 kl.) 562 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 661 elever, 43 klasser	14 min 1.1 km
Vestli skole (1-7 kl.) 591 elever, 32 klasser	15 min 1.3 km
Rommen skole (1-10 kl.) 426 elever, 24 klasser	15 min 1.3 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 277 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	5 min 0.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Stovner Linje 4, 5	2 min 0.1 km
Stovner T Linje 5B, 5N, 64, 65, 120	2 min 0.2 km
Haugenstua stasjon Linje L1	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 15.9 km
Oslo Gardermoen	30 min

BARNEHAGER

Vestlisletta barnehage (1-5 år) 57 barn	5 min 0.4 km
Nedre Fossum Gård barnehage (1-5 å... 72 barn	6 min 0.5 km
Tokerudåsen barnehage (1-5 år) 50 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Meny Stovner	2 min
Kiwi Stovner	2 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 2025

VARER/TJENESTER

Stovner Senter	2 min
Vitusapotek Stovner	2 min
Stovner Vinmonopol	2 min

SPORT

Stovner idrettshall	6 min
Lille wembley balløkke	6 min
Stovner Trimsenter	2 min
STOLT Rommen	13 min

«Rolig omgivelse!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

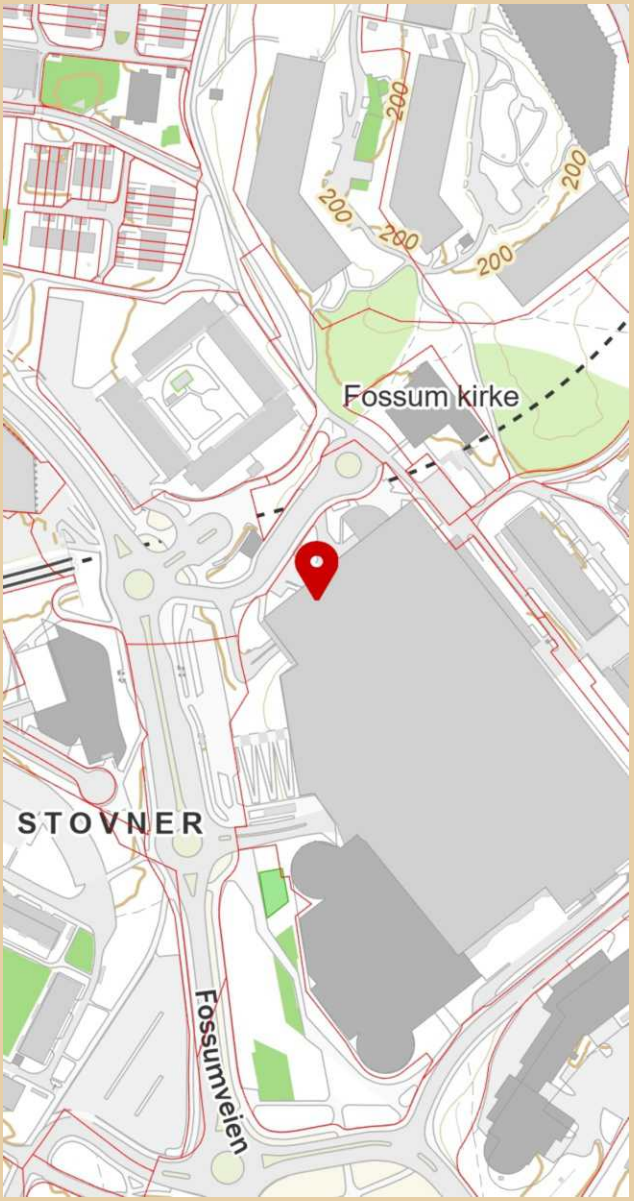
Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

—

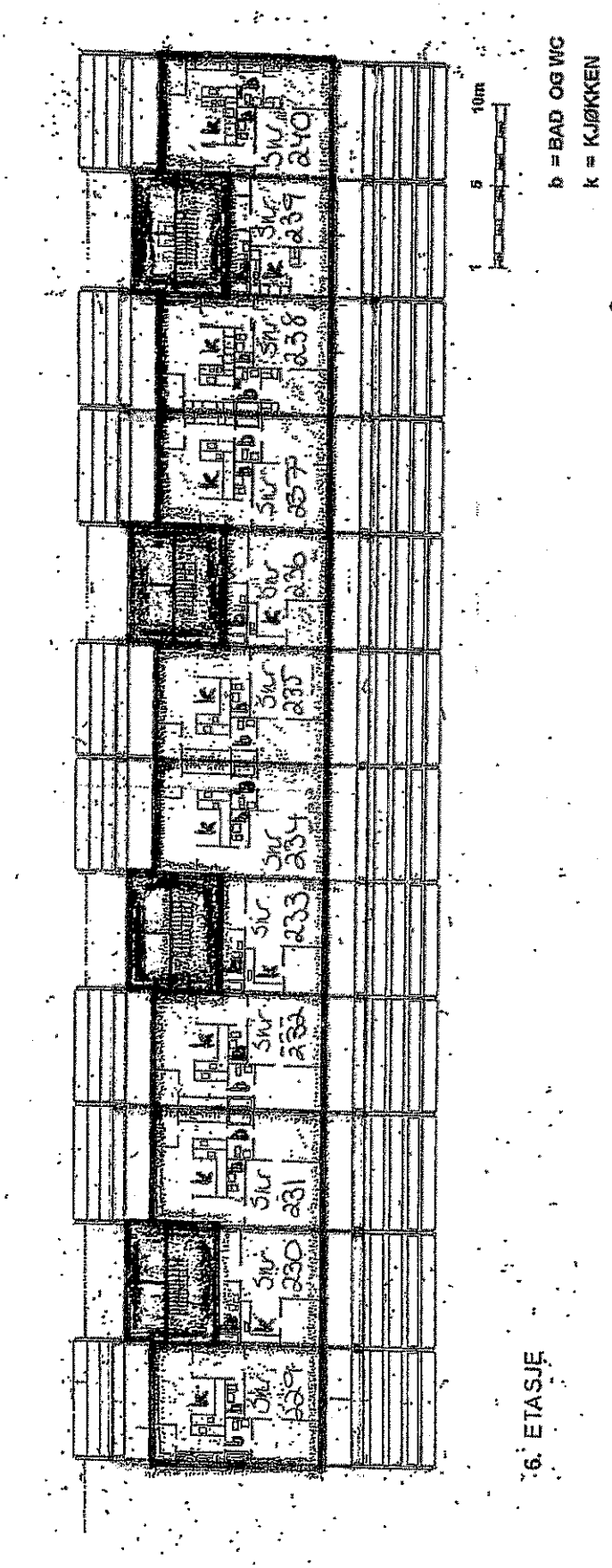
Aktivitetstilbud
Bra 75/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



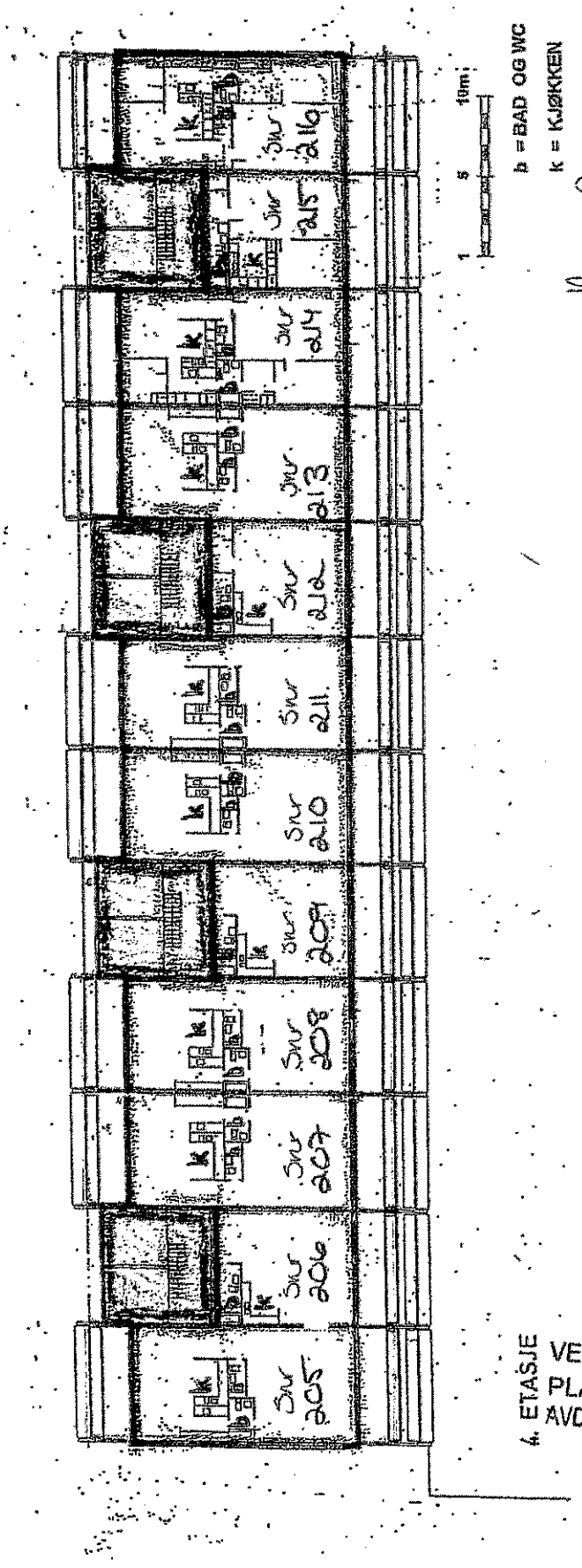
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025



Rettet B
Gnr. 100 Bnr. 63
Snr. 229 → 240

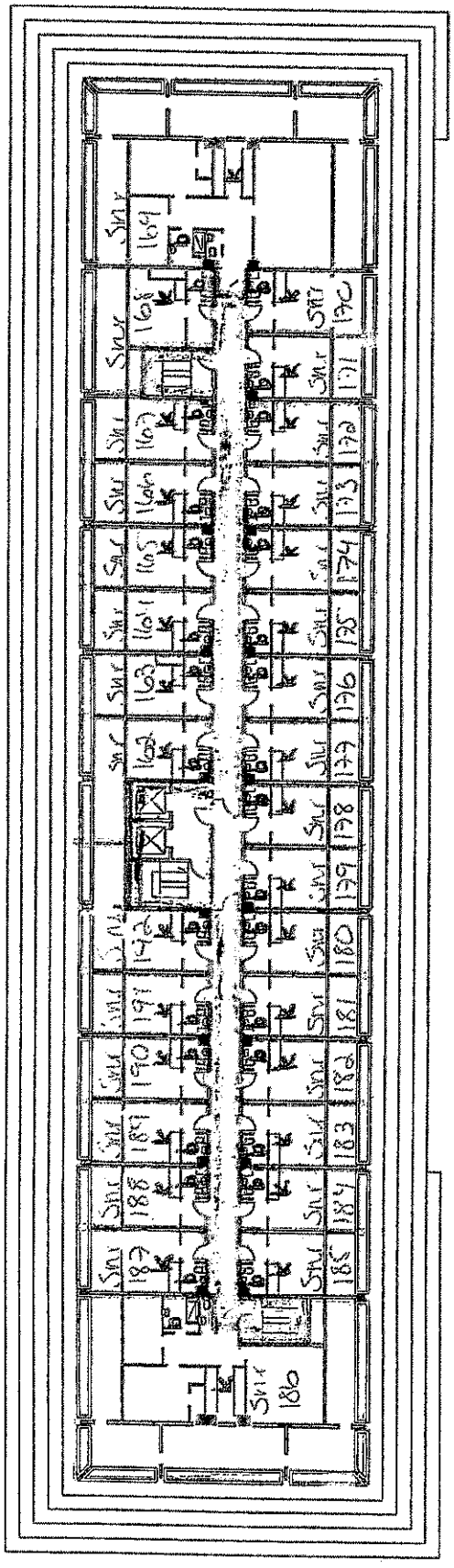
VEDLEGG 20 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

VEDL 20



VEDLEGG 18 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

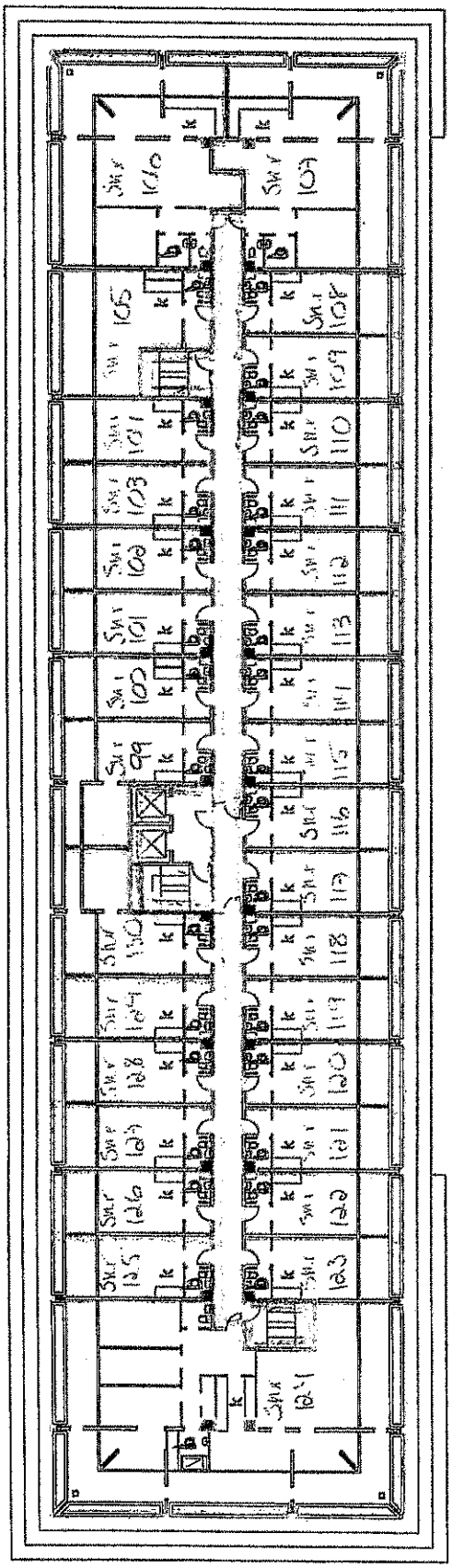
VEDL. 18



8. ETASJE
BLOKK 54
STOVNER SENTER 1

K = kjøkken
B = bad

VEDLEGG 16 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

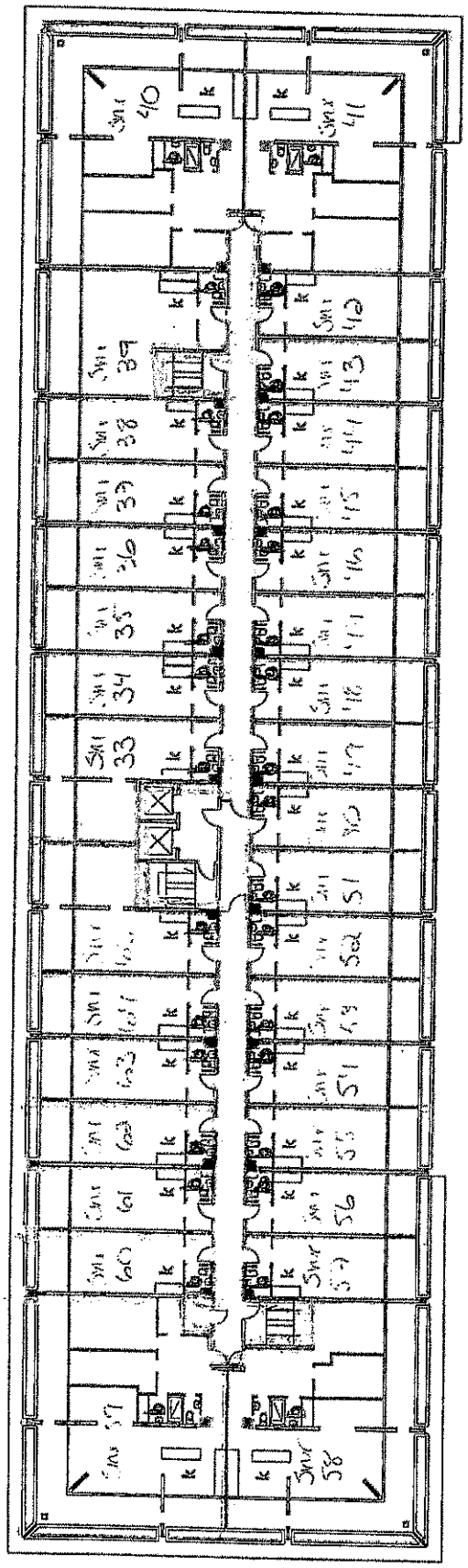


6. ETASJE
BLOKK 54
STOVNER SENTER 1

k = kjøkken
b = bad

VEDLEGG 14 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

VEDL 14



4. ETASJE
BLOKK 54
STOVNER SENTER 1

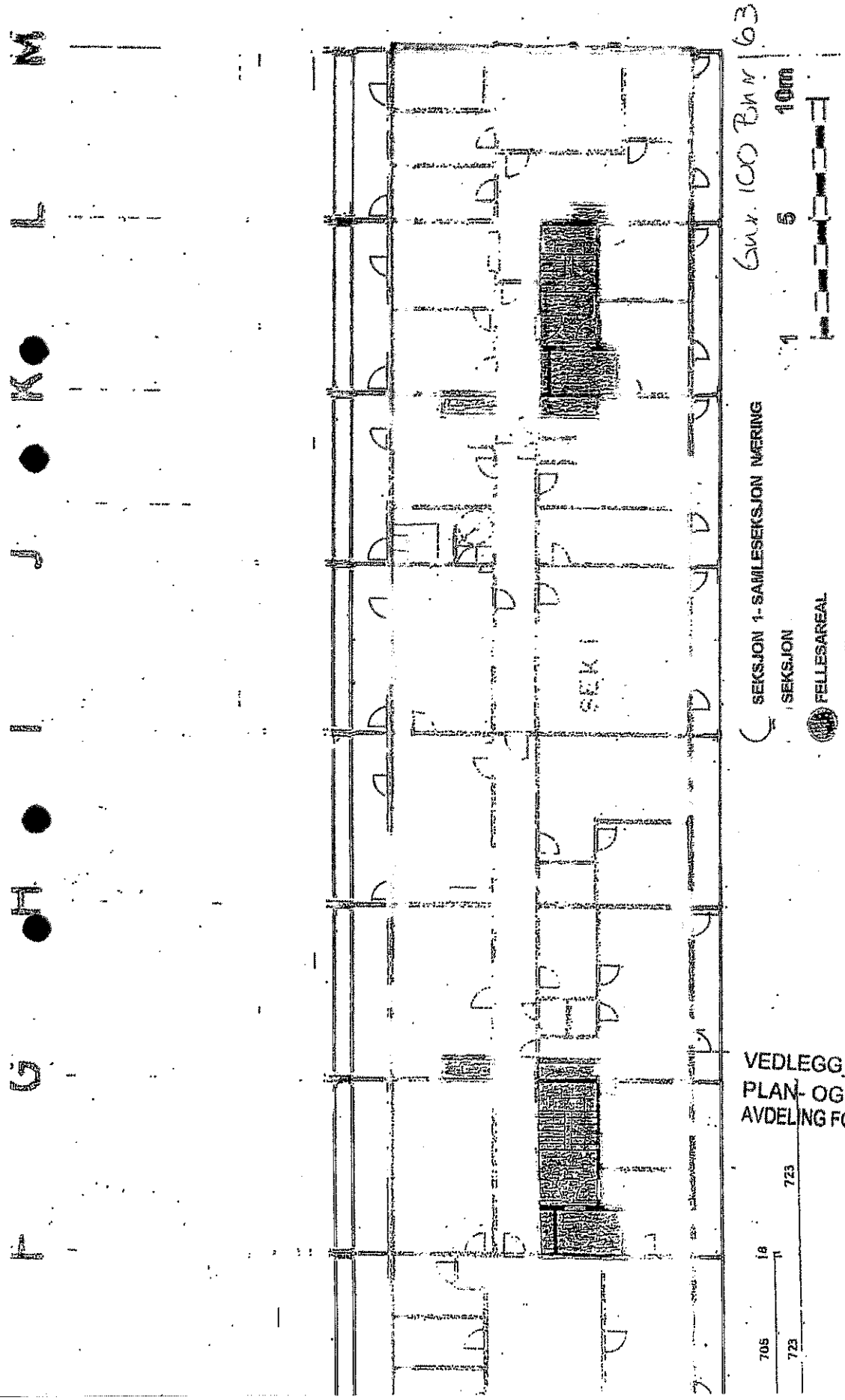
Bygg A
Gnr 100 Bnr. 603
Snr 33 -> 65

k = kjøkken
b = bad

VEDLEGG 12 av 20
PLAN- OG BYGNING
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKT

VEDL. 12

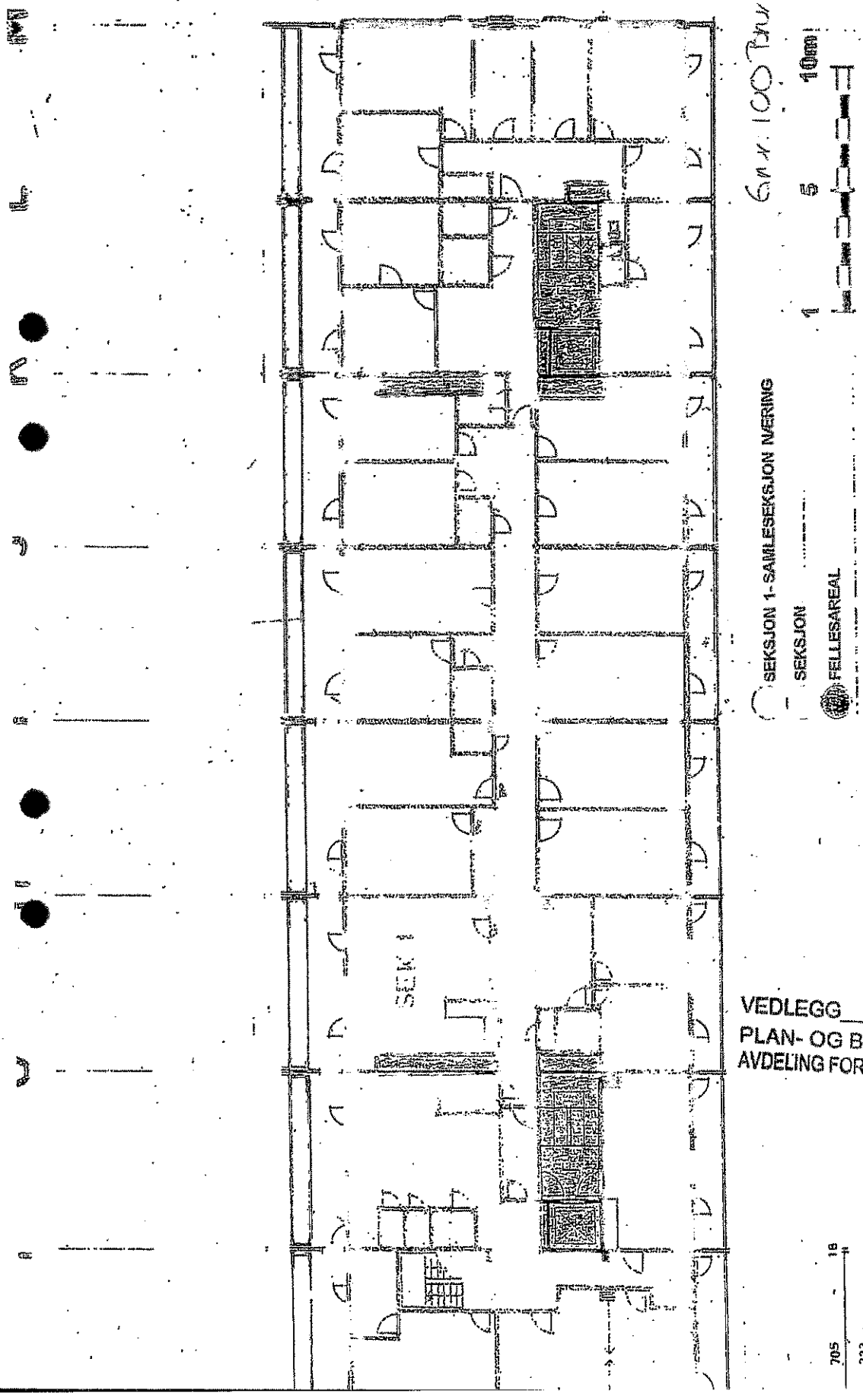
Side 12 av 24

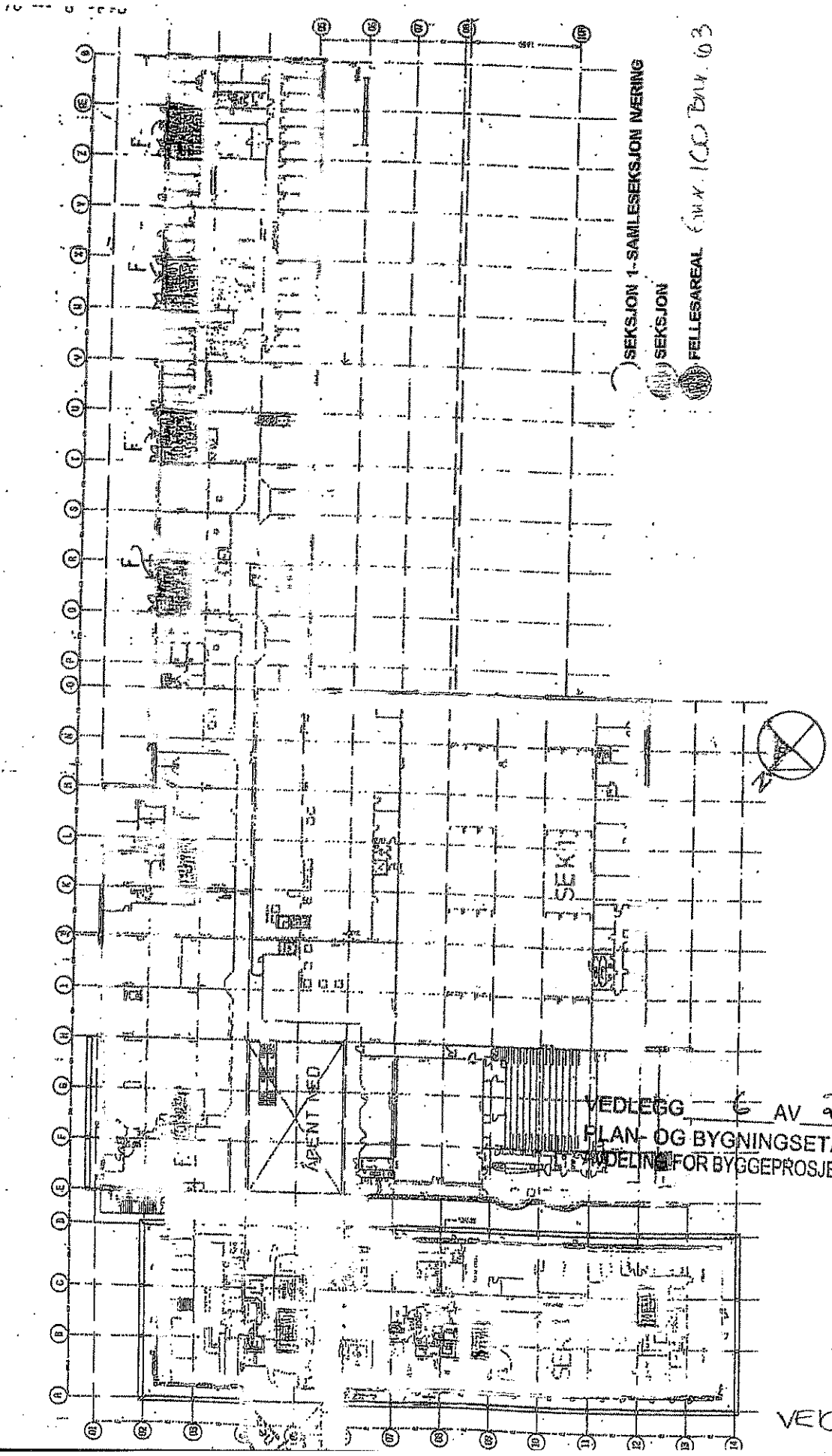


Gnr. 100 Bnr 163

VEDLEGG 10 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

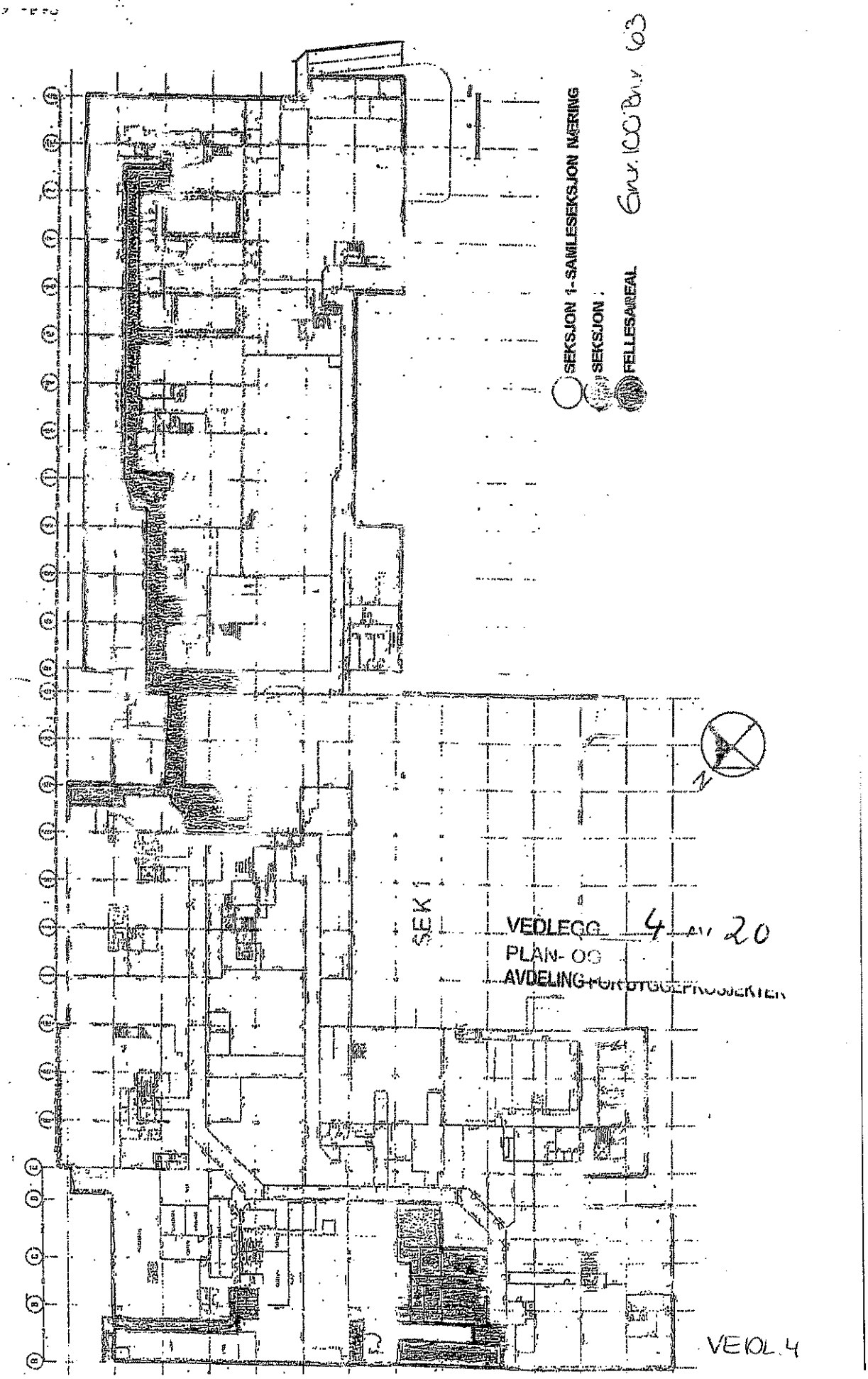
ETASJE
Vedl. 10

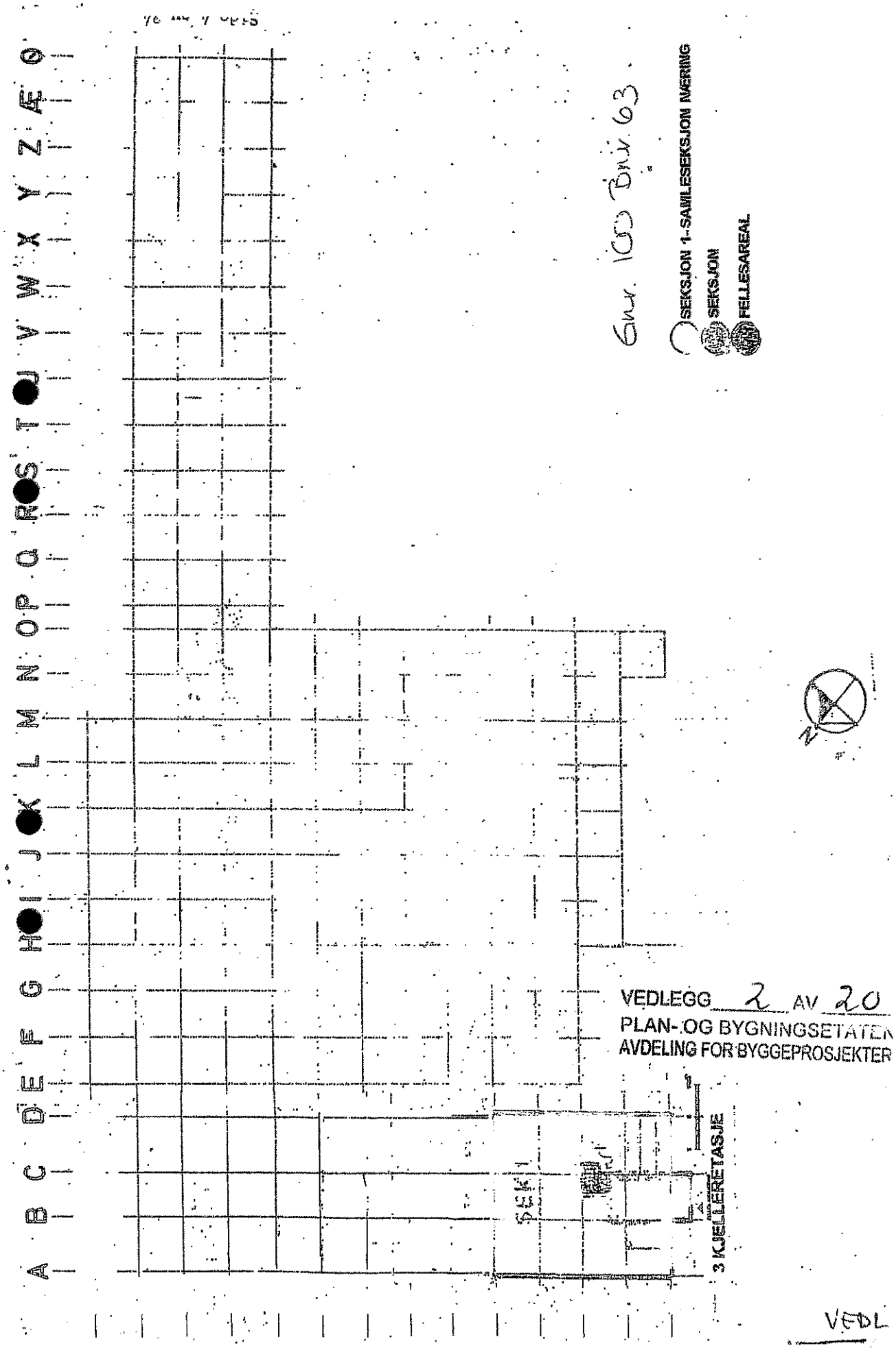

SEKSJON 1-SAMLESEKSJON NÆRING
SEKSJON
FELLESAREAL
1
5
10mm
VEDLEGG 8 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
ETASJE
VEDL. 8



VEDLEGG 6 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

VEDL. 6


SEKSJON 1-SAMLESEKSJON NÆRING
SEKSJON :
FELLESAREAL
Gnr. 100 Bnr. 63
SEK 1
VEDLEGG 4 AV 20
PLAN- OG
VEIL. 4


Gnr. 100 Bnr. 63
SEKSJON 1-SAMLESEKSJON MERKING
SEKSJON
FELLESAREAL
A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z Æ Ø
3 KJELLERETASJE
VEDLEGG 2 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
VEDL 2

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
Oslo 20.6.03		NILS E. RISVAAG /T FOR STOVNER SENTER AS

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
100	63		2-240	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
3/7-2003	Beit Daniels	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/49818/105
Uthentet 2024-04-23 09:28

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

37	B	29		98	B	34		159	B	20		220	B	104	
38	B	29		99	B	31		160	B	20		221	B	59	
39	B	46		100	B	22		161	B	25		222	B	104	
40	B	95		101	B	23		162	B	17		223	B	104	
41	B	95		102	B	23		163	B	16		224	B	59	
42	B	29		103	B	23		164	B	17		225	B	104	
43	B	29		104	B	23		165	B	17		226	B	104	
44	B	29		105	B	35		166	B	17		227	B	59	
45	B	29		106	B	62		167	B	17		228	B	104	
46	B	29		107	B	62		168	B	21		229	B	87	
47	B	29		108	B	23		169	B	85		230	B	52	
48	B	29		109	B	23		170	B	17		231	B	93	
49	B	29		110	B	23		171	B	17		232	B	87	
50	B	29		111	B	23		172	B	17		233	B	52	
51	B	29		112	B	23		173	B	17		234	B	93	
52	B	29		113	B	23		174	B	17		235	B	87	
53	B	29		114	B	23		175	B	17		236	B	52	
54	B	29		115	B	23		176	B	17		237	B	93	
55	B	29		116	B	23		177	B	17		238	B	87	
56	B	28		117	B	23		178	B	17		239	B	52	
57	B	28		118	B	23		179	B	17		240	B	93	
58	B	86		119	B	23		180	B	17					
59	B	91		120	B	23		181	B	17					
60	B	29		121	B	23		182	B	17					
61	B	29		122	B	23		183	B	17					
SUM BRØK	39993			SUM BRØK	1858			SUM BRØK	1544			SUM BRØK	4705		

SUM BRØK (TELLERE) 48100 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN 48100

4. Supplerende tekst ?

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Reseksjoneringen gjelder samleseksjon bolig som oppdeles i det antall seksjoner som det er bruksenheter.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

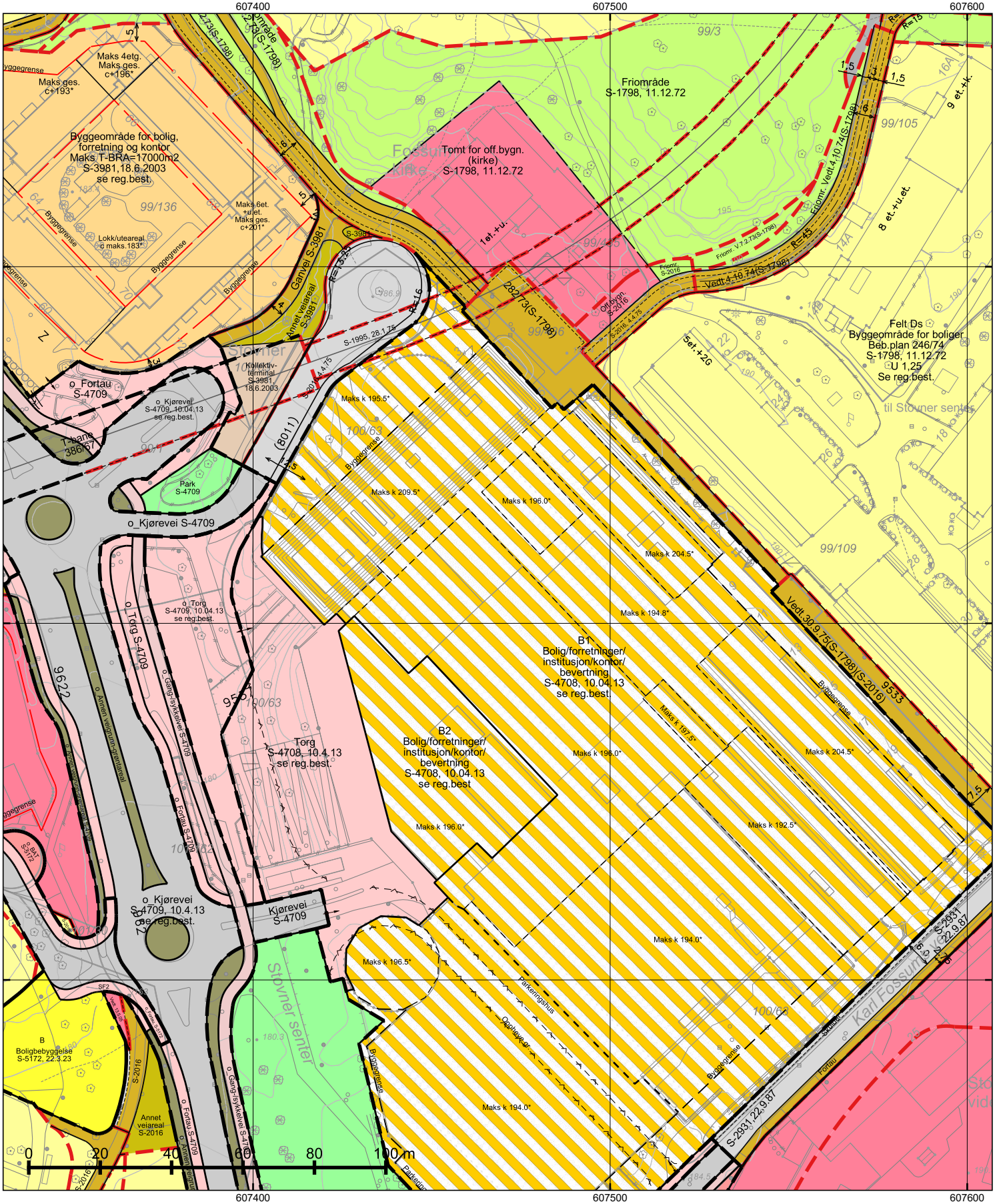
5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)		seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	X	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	X	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	X	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	X	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	X	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	X	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	X	hver bruksenhets boligdel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

Lars Dam

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.04.2024
Bruker: tas
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 320297/ 86488951
Deres ref.: 19738/ WM120_41_3002277
Adresse: STOVNER SENTER 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 100/63

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: 17.04.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

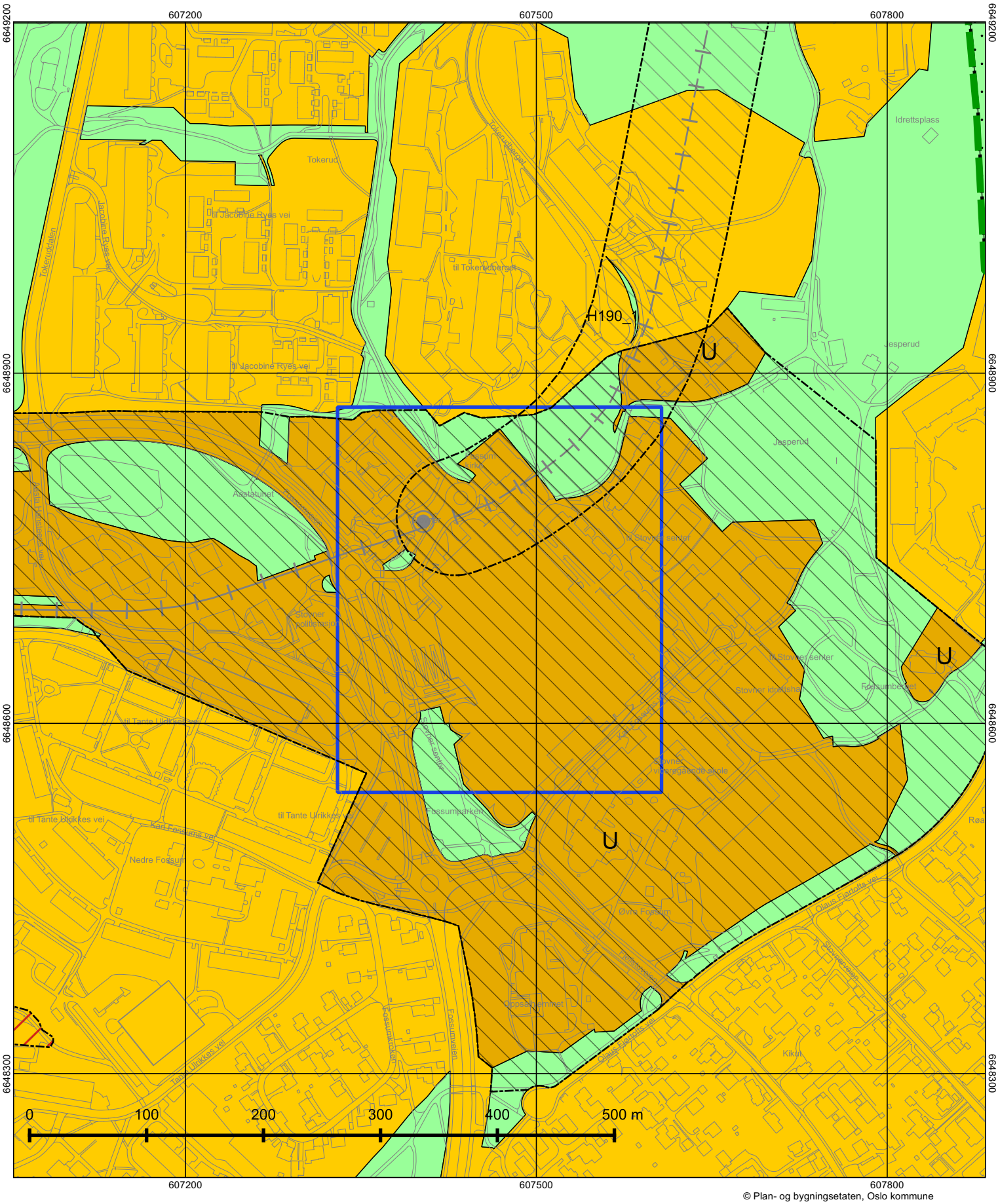
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 320297/ 86488951
Adresse: STOVNER SENTER 1
Gnr/Bnr: 100/63

Deres ref.: 19738/ WM120_41_3002277
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.04.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 320297/86488951
Deres ref.: 19738/ WM120_41_3002277

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-2931

Endr. reg.pl. for byggeomr. for boliger, felles avkjørsel m/reg. best., del av tomt for off.bygn., skole og trafikkomr., annet veiareal som omregul. til trafikkomr., vei(vei 20318) og annet veiareal m/lengdeprofil

S-2931 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 22.09.1987
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198450031
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

S-3981

FOSSUMVEIEN 200,Stovner. Endret reguleringsplan med regulerings- bestemmelser for gnr.99 bnr.136m.fl. Omreguleres til byggeområd: bolig,kontor og forretning, Trafikkområde:vei,gang-/sykkelvei, gangbro,annet veiareal,kollektivterminal og friområde

Vedtaksdato: 18.06.2003
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200106450
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200106450

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FOSSUMVEIEN 200, STOVNER

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket ØIP 2002- 40, datert 1109.2002 og revidert 12.12.2002.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

byggeområde:	bolig, kontor og forretning
offentlige trafikkområder:	vei, gang- /sykkelvei og gangbro, annet veiareal og kollektivterminal
friområde	

§ 3. Byggeområde: bolig, kontor og forretning

Utnyttelse

Samlet tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 17 000m^2

Av dette kan inntil T-BRA = 1 600 m^2 innredes til kontor og inntil 400m^2 til forretning.

Plassering og høyder

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor de på plankartet viste byggegrenser, grense mellom ulike høyder, og maksimale gesimshøyder.

I vestre del av byggeområdet skal bebyggelsen tilpasses terrenget ved avtrapping innenfor de viste maksimale kotehøyder og maksimal gesimshøyde skal ikke noe sted overstige 10m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Mindre og lette bygningselementer kan krage ut over byggegrensen med inntil 1,5 m, bortsett fra mot terminalområdet der byggegrensen er kun 3m fra eiendomsgrensen.

Nødvendige tekniske installasjoner og trappeoppbygg/heis kan tillates over regulerte maksimale gesimshøyder.

Arealer for kontor og forretning kan kun plasseres i underetasje mot Fossumveien og kollektivterminalen.

§ 4. Utforming

4.1 Bebyggelse:

Det skal legges vekt på at arealbruken i underetasje mot kollektivterminalen skal ha en utadvendt karakter som henvender seg til gatemiljøet i terminalområdet. Eksponerte vegger i underetasje / garasjekjeller skal utformes som en integrert del av fasaden.

Leilighetene skal i størst mulig grad være gjennomgående. Det tillates ikke ensidig belyste leiligheter som vender mot nord.

4.2 Uteareal:

Det skal opparbeides et sammenhengende uteareal på min 1,5 daa. med lekeplasser sentralt på utbyggingstomten slik at utearealet blir skjermet av ny bebyggelse mot støy fra Fossumveien og kollektivterminalen.

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minimum 25 m² pr. boenhet. Ikke overdekkede private utearealer i form av terrasser / balkonger kan regnes med i MUA.

4.3 Kollektivterminal:

Innenfor område regulert til kollektivterminal tillates oppføring av letak / lehus, overdekking og andre funksjoner tilknyttet formålet|. Overdekket sykkelparkering tillates innenfor området.

Terminalområdet skal utformes slik at det er tilgjengelig for orienterings- og bevegelseshemmede.

4.4 Annet veiareal:

Alt større, sammenhengende areal regulert til annet veiareal med en bredde på 7m eller mer skal opparbeides parkmessig og det skal legges vekt på større innslag av trær. Øvrig areal regulert til dette formålet skal også fremstå som grønt.

§ 5. Avkjørsel

Avkjørsel til gnr. 99, bnr. 136 skal etableres fra Stovner senter (veien), parallelt med Fossumveien, over kollektivterminalen som vist med piler på plankartet.

Avkjørsel til kollektivterminalen skal etableres fra samme vei.

§ 6. Parkering

Parkering skal i hovedsak legges til underjordisk parkeringsanlegg.
Det skal anordnes biloppstillingsplasser i henhold til minimumskravet i den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.
Minimum 5% av p-plassene skal utformes og lokaliseres for bevegelseshemmede.
Maksimum 15 av parkeringsplassene kan legges på bakkeplan foran underetasjen mot sydvest.
Minimum 2 av disse skal utformes og lokaliseres for bevegelseshemmede.

§ 7. Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes en utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde delen av tomta (jfr. plan- og bygningslovens § 69).

Det skal foreligge godkjent utomhusplan før det gis igangsettingstillatelse for tiltaket.
Utomhusarealene skal være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

§ 8. Støy / Luftforurensning

Krav til skjerming mot støy fra veitrafikk og skinnegående trafikk skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette skriv. Dersom rundskrivets veiledende grenseverdier overskrides, må støyskjermende tiltak iverksettes.
Luftforholdene i ny bebyggelse skal tilfredsstilles i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter denne rapport.
Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Folkehelsas rapport ”Anbefalte faglige normer for inneklima” (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter denne rapport.

Oslo

S-2016

Endret reguleringsplan for gnr.99 bnr.1 m.fl. gtnr.100 bnr.1 m.fl gnr.101 bnr.30 Stovner sentrum - tomt for offentlige bygninger - byggeområde for boliger og forretninger, trafikkområder og friområder m.v.

S-2016 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 04.04.1975
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197501258
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V210575, 41589, V300975, V111175, V140275, V100775, V130505

Dokumentet består av 1 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

S-1995

Reguleringsplan for Grorudbanens forlengelse fra Stovner til Tokerud stasjon.

S-1995 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 28.01.1975

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197501237

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

S-4708

STOVNER SENTER VEI 3. Detaljregulering for del av gnr. 100 bnr. 63, og del av gnr.100 bnr.1

Vedtaksdato: 10.04.2013
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201002906
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 4 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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR STOVNER SENTER VEI 3, STOVNER
Gnr. 100 Bnr. 63, del av Gnr. 100, Bnr. 1 og del av Gnr 101, Bnr 30.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer ABPN-201002906 og datert 02.05.2012 og revidert 02.10.2012.

Arealformål og hensynssoner
Området reguleres til:
Kombinert bebyggelse og anlegg– bolig/ forretninger/ offentlig eller privat tjenesteyting - institusjon/ kontor/ bevertning– felt B1
Kombinert bebyggelse og anlegg – bolig/ forretninger/ offentlig eller privat tjenesteyting - institusjon/ kontor/ bevertning–felt B2
Samferdsel og teknisk infrastruktur – torg

§ 2 Fellesbestemmelser
Varemottak under terreng og parkeringskjeller under terreng skal ikke medregnes i bruksarealet. Det beregnes ikke tillegg til bruksareal for balkonger overdekket av annen balkong eller halvtak.

Bebyggelse kan oppføres innenfor formålsgrenser, linjene som markerer høydebegrensningene og innenfor maksimale gesimshøyder som vist på plankartet.

Oppbygg for tekniske anlegg, trapp, heis mm. skal ikke utgjøre mer en 10 % av takflaten. Oppbyggene skal utformes som en del av byggets arkitektur og ikke overstige maksimal tillatt gesimshøyde med mer enn 4 m.

Det kan oppføres rekkverk over maksimalt angitte kotehøyder.

Varelevering mot Karl Fossums vei skal skjermes. Skjermingen skal tilpasses senteret og gis god arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Skjermingen kan etableres utenfor byggegrense.

§ 3 Utforming
Bebyggelse og uterom skal gis god detaljering og høy arkitektonisk kvalitet. Det skal legges vekt på materialbruk med gode kvaliteter som er slitesterke, varige og eldes på en god måte. Det skal legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

Ny bebyggelse og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse skal bidra til å gi senteret en mer åpen og imøtekommende karakter.

§ 4 Kombinert bebyggelse og anlegg – felt B1
Etasjetall og gesimshøyder for eksisterende bebyggelse skal opprettholdes. Det tillates kun mindre utbygginger og utvidelser.

Eksisterende trasé og atkomster fra T-bane og Stovner senter beholdes.

Det tillates parkeringshus innenfor avmerket bestemmelsesgrense. Det kan etableres parkering i etasjer og på tak utover dette

Grad av utnytting skal ikke overstige:
Boliger: BRA = 16 000 m^2
Øvrige funksjoner: BRA = 78 365 m^2

§ 5 Kombinert bebyggelse og anlegg – felt B2
Grad av utnytting skal ikke overstige:
Maksimal BRA = 4800 m^2. Dette gjelder utvidelse over terreng (kote 187)
Det tillates utbygging av varelevering og parkeringskjeller under terreng (kote 187)

§ 6 Samferdsel og teknisk infrastruktur
Innenfor feltet skal det opparbeides torg, rampe og trappeanlegg. Rampe- og trappeanlegget skal opparbeides i hele torgets bredde, og danne en forlengelse av torget ned mot Linjeparken. Rampen skal integreres i

trappeanlegget. Torget skal ha høyde på kote 187 mot bebyggelsen (Stovner senter) og avtrappes mot tilliggende terreng i vest.

Overgangene mellom innkjøring til varelevering og torg/trappeanlegg skal opparbeides på en funksjonelt og estetisk god måte.

Det kan etableres bevertning på torget.

Under torg, rampe og trappeanlegg tillates utbygging av varelevering og parkeringskjeller.

§ 7 Avkjørsler
Avkjørsler er vist på plankart.
Ved avkjørsel i nordvest tillates kjøring over regulert torg for å komme til garasjeport under Stovner senter 1-3.
Parkeringshuset for Stovner senter skal ha kun innkjøring fra Karl Fossums vei og kun utkjøring i sørvest på torgreguleringen.
Avkjørsel mot Karl Fossums vei skal fungere som inn- og utkjøring for varelevering.
Avkjørsel i sørvest på torgreguleringen skal fungere som inn- og utkjøring for vareleveringen.

§ 8 Parkering
Parkering skal løses etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune.

§ 9 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1: 200.
Utomhusplanen avgrenses i forhold til tilknytning til omsøkte tiltak.
Det gis ikke tillatelse til igangsetting av noe tiltak før utomhusplan er godkjent av kommunen.

Planen skal vise:
- atkomster og gangforbindelser
- ledelinjer, trapper og ramper med stigningsforhold og koter
- plassering, høyder og utforming av forstøtningsmurer og andre overganger
- avfallshåndtering/returpunkt på torget og ved øvrige innganger
- materialbruk i dekket
- utforming, plassering og materialbruk på benker, eventuelle lekeinstallasjoner, belysning og skilt
- lokal overvannshåndtering
- vegetasjon, plantevalg og plassering
- snølagring
- sykkelparkering i tilknytning til inngangene

For tiltak i forbindelse med torg gjelder også:
- utomhusplanen skal vise etablering av klatreplanter i forbindelse med eksisterende parkeringshus
- det skal foreligge uttalelse til utomhusplanen fra Bymiljøetaten

§ 10 Rekkefølgebestemmelser
Før det gis igangsettingstillatelse for utvidelse av senteret må eiendomsskifte mellom Stovner Senter og Oslo kommune være utført.

Det gis ikke brukstillatelse for felt B2 før regulert torg og vegetasjon ved eksisterende parkeringshus er ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan.

§ 11 Fjernvarme
Bygninger som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap.5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er likeverdige med fjernvarme.

§ 12 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av tiltaket. Åpen fordrøyning av overvann i forbindelse med utbyggingen skal vurderes for å heve områdets miljøkvalitet.

§ 13 Støy

Støynivået skal ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012 eller senere retningslinjer som erstatter denne.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 10.04.2013. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 18.04.2013

Kjersti Simonnæs, bem.

Oslo

S-4709

DEL AV FOSSUMVEIEN OG LINJEPARKEN VED STOVNER SENTER mm. Detaljregulering for del av gnr. 99 bnr. 1, gnr. 100 bnr. 1 og 63,gnr. 101 bnr. 30, 104 og 138.

Vedtaksdato: 10.04.2013
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201104426
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV FOSSUMVEIEN OG LINJEPARKEN V/STOVNER SENTER MED MER
Del av gnr. 99 bnr. 1, gnr. 100 bnr. 1 og 63, gnr. 101, bnr. 30, 104 og 138.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-201104426, datert 26.04.2012 og revidert 03.10.2012.

§ 2 Arealformål og hensynssoner
Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg - offentlig eller privat tjenesteyting - undervisning
- Bebyggelse og anlegg - offentlig eller privat tjenesteyting - institusjon
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – veg – kjøreveg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – veg - fortau
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - torg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - gang-/sykkelveg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - annen veggrunn – grøntareal
- Grønnstruktur- grønnstruktur
- Grønnstruktur-park

§ 3 Bebyggelse og anlegg - offentlig eller privat tjenesteyting - undervisning
Arealet er tilleggsareal til tilstøtende skoletomt og skal ha samme bestemmelser som denne (S-1798).

§ 4 Bebyggelse og anlegg - offentlig eller privat tjenesteyting - institusjon
Arealet er tilleggsareal til tilstøtende tomt for sykehjem og skal ha samme bestemmelser som denne (S-1976).

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – veg – kjøreveg
I kjøreveg ved T-banestasjonen kan det etableres hente-/bringesløyfe og drosjeholdeplass.
Kjøreveg til senterets varelevering mellom torg og park skal være privat.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – veg - fortau
Det tillates kjøring over fortau som vist med piler på kartet fra kjøreveg (hente-/bringesløyfe og drosjeholdeplass) til gnr. 99, bnr. 136.

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - torg
Det kan oppføres hvilebygg for sjåfører med inntil 25 m^2 BRA og mønehøyde inntil 4 m og lehus for passasjerer ved bussterminalen.
Det tillates kjøring over torget fra offentlig kjøreveg ved T-banestasjonen til foreslått torg i tilstøtende plan for Stovner senter.

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - gang-/sykkelveg
Gang-/sykkelveg skal etableres som vist på plankartet.

§ 9 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - annen veggrunn – grøntareal
Arealene skal gis en parkmessig utforming. Det kan etableres støttemurer der dette er nødvendig for etablering av rundkjøringer i Fossumveien. Det kan etableres støyskjermer.

§ 10 Grønnstruktur- grønnstruktur
Det kan gjøres terrengarbeider tilknyttet åpning av bekken under eksisterende balløkke og det kan etableres dammer og terskler langs bekkeløpet. Bekkeåpningen må gjøres på en slik måte at det legges til rette for balløkke i området. Trasé for bekkeåpning gjennom området bør vurderes lagt slik at det kan legges til rette for en fremtidig naturlig fortsettelse av bekkeåpning vestover.
Det kan tillates møblering i form av for eksempel sittebenker i området og belysning.
Stedegen vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Området kan ryddes for uønskede, fremmede arter og det kan foretas skjøtsel for å styrke artsmangfoldet. Det kan bygges turvei langs bekken.
Ved søknad om rammetillatelse for tiltak skal det foreligger landskapsplan i målestokk 1:200 som skal vise:
- Opparbeidelse med angivelse av materialer
- Vegetasjon
- Kotehøyder på terreng og stigningsforhold. Terrenginngrep vises med nye koter (stiplet) og punkthøyder.
- Eventuell møblering, belysning og andre faste installasjoner.

§ 11 Grønnstruktur-park
Park skal etableres som vist på plankartet.
Parken skal opparbeides for å gi et variert tilbud for alle aldersgrupper, med vekt på barn og unges behov. Dette omfatter tilrettelegging for lek og aktivitet og opphold i form av benker og uformelle sitteplasser.
Det skal bygges støyskjermer eller voller mot trafikkstøy inn i parken. Skjermingstiltak kan plasseres i annen veggrunn – grøntareal mellom Fossumveien og gang-/sykkelveg eller i parkens ytterkant mot vei.
Minst 35 % av arealet skal ha vegetasjonsdekke.

Ved søknad om rammetillatelse for tiltak skal det foreligger landskapsplan i målestokk 1:200 som skal vise:
- Opparbeidelse med angivelse av materialer
- Vegetasjon
- Kotehøyder på terreng og stigningsforhold. Terrenginngrep vises med nye koter (stiplet) og punkthøyder.
- Møblering, belysning og andre faste installasjoner
- Ivaretakelse av universell utforming
- Plan for håndtering av overvann

§ 12 Utforming
Arealer regulert til veg, torg og park skal utformes med høy kvalitet og robuste materialer. Møblement, belysning, murer og andre konstruksjoner skal gis en helhetlig og høy estetisk standard.

§ 13 Avkjørsel
Avkjørsel skal være som vist på plankartet.

§ 14 Parkering
Det tillates avsatt areal til inntil 2 biloppstillingsplasser for vedlikehold av T-banen på torget foran T-banestasjonen.

§ 15 Rekkefølgebestemmelser
Før det gis igangsettingstillatelse for opparbeidelsen av grønnstruktur-park skal eiendomsskifte mellom Stovner senter og Oslo kommune være gjennomført.

§ 16 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 10.04.2013 sak 91. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 18.04.2013

Kjersti Simonnæs, bem.

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:
Stovner Senter 1, 0985 Oslo
Gnr. 100, Bnr. 63, Snr. 115, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
155251025

Meglerforetak: PrivatMegleren Horisont

Saksbehandler: Espen Tønsaker Aas

Telefon / Mobil: 22 70 19 20 / 909 66 076

E-post: espen.tonsakeraas@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.
