PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

# STOVNER SENTER 1

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Nabolagsprofil

# Tilstandsrapport

Stovner Senter 1, 0985 OSLO

Norske Boligrapporter

NITO

# Innledning

Denne rapporten beskriver eventuelle skader og avvik på bygningsdeler innenfor oppdragets rammer – positive egenskaper fremheves normalt ikke. Undersøkelsen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova og omfatter i hovedsak visuell inspeksjon, supplert med målinger der forskriften krever det.

# Forutsetninger

**Omfang**
Rapporten er utarbeidet i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova og omfatter vurderinger av de forholdene forskriften krever undersøkt. Ved valg av tilstandsgrad legges versjon av NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) til grunn.

**Begrensninger**
Undersøkelsene utføres visuelt, med unntak av stikkprøver som forskriften krever. Konstruksjoner åpnes ikke, med unntak av hulltaking ved fuktmåling der forskriften krever dette, og hvor kunde/eier har gitt tillatelse. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Utvendige konstruksjoner inspiseres normalt fra bakken. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander vurderes ikke, og innfelte belysninger demonteres normalt ikke på grunn av skade- og kompetanserisiko.

Tilleggsbygninger som garasje, anneks og boder beskrives kun kort og vurderes ikke tilstandsmessig, med mindre en slik vurdering er bestilt som tilleggstjeneste.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger og himlinger inngår ikke, med unntak av fallforhold i våtrom. Dersom planlagt bruk eller ombygging krever rette flater, bør fagkyndig gjennomføre nødvendige målinger under visning og før kjøp.

Vurderinger av elektrisk anlegg og VVS-installasjoner er forenklet, og det anbefales å kontakte spesialist for grundigere kontroll.

Eventuelle bilder er kun eksempler og viser ikke alle forhold eller avvik.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten viser kun synlige avvik innen oppdragets omfang og dekker ikke alle forhold, for eksempel sidebygninger, etasjeskiller, pipe og ildsteder, trapper, innvendige overflater utover forskriftens krav, kjøkkeninnredning, fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt eller arealet har særlig tilknytning til boligen), utendørsanlegg, boligens lovlighet, geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer, funksjonstestinger, støttemurer, skjulte installasjoner, lyd- og støyforhold, bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning, samt normal slitasje i forhold til alder.

Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget. Ved behov for vurderinger utover det som dekkes av rapporten, anbefales ytterligere undersøkelser av fagkyndig. Dersom det finnes avvik, må du som bruker vurdere om tiltak er nødvendig og økonomisk fornuftig. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever videre vurdering.

**Gyldighet**
Rapporten gjelder i ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en ny kjøper blir bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres. Rapporten gjelder kun for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer etter befaringen dekkes ikke, og selger må kontakte oss for oppdatering og dokumentasjon av eventuelle nye forhold. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innen gyldighetsperioden.

**Selgers og kjøpers ansvar**
Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke

kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å kontrollere rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller mangler før den tas i bruk. Avdekker rapporten potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagperson for videre undersøkelser.

**Arealer og rombetegnelser**
Ved mindre annet er spesifisert, oppmåles arealene med håndholdt avstandsmåler og avrundes til nærmeste kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Opplysningene om areal kan ikke alene legges til grunn for beregning av markedsverdi. Oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsforhold.

Rom omtales etter faktisk bruk under befaringen og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende byggeregler. Eventuelle godkjente tegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, med mindre det er særskilt nevnt i rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer, kan kommunen kreve at disse rettes. At et rom er oppgitt som rom for varig opphold betyr ikke nødvendigvis at det er eller kan bli godkjent etter gjeldende forskriftskrav.
Rom utenfor boenheten som eieren har opplyst tilhører boligen, fremkommer som BRA-e. Eierforholdet er ikke kontrollert, og slike rom kan noen ganger omdisponeres av borettslag eller sameie, noe som kan påvirke boligens BRA-e.

**Definisjoner**
- Avvik: Tilstand som er dårligere enn referansenivået.
- Referansenivå: Forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for bygningsdelen.
- Erfaringsbasert funksjonstid: Indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen.
- Usikker fremtidig funksjon: Tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Råte: Nedbrytning av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, ofte forandringer i struktur og farge.
- Bom i flis: Flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt.
- Flis med hul lyd: Flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger.
- Muggsopp: Sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbrytning av disse.
- Skadedyr: Dyr som kan skade bygningen, som gnagere og treødeleggende innsekter.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten etter alder, basert på enkle, visuelle observasjoner.
- Fagmessig utførelse: Bygget i henhold til lov, forskrift, preaksepterte eller dokumenterte faglige løsninger, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse.
- Kvalifisert elektrofaglig person: Elektrofagarbeider med kompetanse som tilfredsstiller kravene i forskrift.
- Fellesdel: del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

# Mer om dette oppdraget

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel gjennom vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

# Tilstandsgradene

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av de undersøkelser som er utført innenfor oppdragets rammer, og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig for bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte områder legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det fremkommer i forskriften til avhendingslova.

**Tilstandsgrad 0 / TG 0** gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

**Tilstandsgrad 1 / TG 1** gis når bygningsdelen bare har 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.

**Tilstandsgrad 2 / TG 2** gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 brukes også 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 større skader eller følgeskader.

**Tilstandsgrad 3 / TG 3** gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes også ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

**Tilstandsgrad IU / TG IU** brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

*For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.*

## Kostnadsestimat ved TG 3

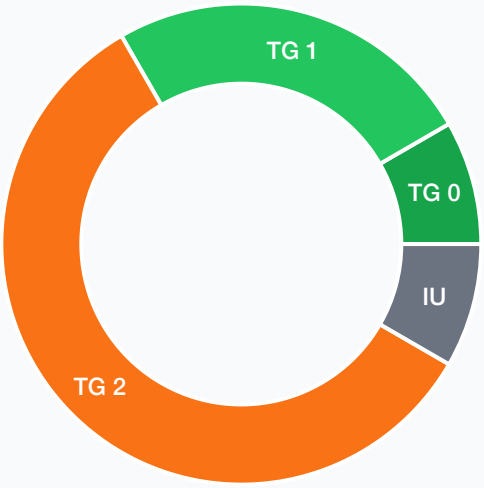
Ved tilstandsgrad 3 gis et forsiktig anslag på hva det kan koste å utbedre avviket som utløser graden. Dette er kun en veiledende vurdering og må ikke oppfattes som et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det kan også finnes forhold som ikke fremkommer av rapporten. Faktiske kostnader vil variere etter grundigere undersøkelser, skadeomfang, valgt løsning, materialer og lokale priser. Rapporten bruker nivåene nedenfor.

| Under 20 000 kr | 20 000-100 000 kr | 100 000-200 000 kr | 200 000-500 000 kr | Over 500 000 kr |
|---|---|---|---|---|

# Sammendrag

### Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser




### TG 2, TG 3 eller IU

**TG 2** **Vesentlige avvik (7)**

Ventilasjon, Avløpsrør, Vannledninger, Gulv, avløp og vannrør i kjøkken, Avtrekk (Bad - 5. etasje), Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 5. etasje), Overflater (Bad - 5. etasje)

**IU** **Ikke undersøkt (1)**

Balkonger/terrasser og lignende

*Oversikten viser bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2, 3 eller IU i denne rapporten. For en fullstendig forståelse av vurderingene og alle detaljer, anbefales det å lese hele rapporten nøye.*

### Helse, miljø og sikkerhet

Punkter hvor det er avdekket åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet

Rekkverk og håndløper, Branntekniske forhold

*Les mer om dette lengre ned i rapporten*

# Vurderinger

## Utvendig

### Vinduer

TG 1

Vindu med isolerglass, produsert i 2018.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

### Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 2018.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

### Balkonger/terrasser og lignende

IU

Sørøstvendt terrasse i betongkonstruksjon, målt til ca. 5 m².
Konstruksjon var tildekket med snø under befaringen, og alderen på det vanntette sjiktet er ukjent. Konstruksjonen er derfor ikke tilstandsvurdert, men bør undersøkes når konstruksjonen er snøfri.



## Våtrom

### Om rommet - Bad - 5. etasje

Badet er tidligere salgsoppgave eier pusset opp i 2005.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

## Overflater - Bad - 5. etasje

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

**Avvik:**

- Det er en dør innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at døren er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.
- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.
- Inspeksjonsluke ligger innenfor våtsonen i rommet, men det er ikke synlige tegn til tetting rundt luken. Dette gjør at området rundt luken og innsiden av veggen er mer utsatt for vann som kan føre til skade. Luken er imidlertid utenfor dusjsonen, som begrenset vannsøl noe.

## Sluk og tettesjikt/membran - Bad - 5. etasje

TG 2

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

**Avvik:**

- Det er registrert gjennomføring i veggen i våtsone, men uten tetting av membranen rundt røret. Dette gjør at hullet rundt gjennomføringen er mer utsatt for fukt i veggkonstruksjonen.
- Membranen har oversteget normal brukstid, og slitasje må påregnes. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, men regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må på grunn av alderen påregnes innen nær fremtid.

### Sanitærutstyr - Bad - 5. etasje

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.



Skapfrontene treffer dusjdøren, og kan derfor ikke åpnes fullt ut.

### Avtrekk - Bad - 5. etasje

TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

**Avvik:**

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon. Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan gi noe opphopning av fuktig luft, som over tid kan påvirke overflater og tilstøtende konstruksjoner. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Bad - 5. etasje

TG 0

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

Tilstandsgrad 0 er satt, da målingen og inspeksjonen i ved hullet ikke avdekket fuktskader.

## Innvendig

## Gulv, avløp og vannrør i kjøkken

TG 2

Gulvoverflater består av laminat.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i kobber.

Vurderte forhold: Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

**Avvik:**

- Rør har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

## Vannledninger

TG 2

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekran: For å stenge vannet, må hovedstoppekran for hele oppgangen benyttes, men denne ble ikke funksjonstestet under befaringen.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

**Avvik:**

- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

## Avløpsrør

TG 2

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

**Avvik:**

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

## Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

**Avvik:**

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter kriterier i NS 3600. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.
- Kjøkkenet har ikke avtrekk. Uten avtrekk reduseres ventilering av matos og fuktig luft.
- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

## Elektrisk anlegg

Sikringer av jordfeilautomater.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse.

**Spørsmål til eier (El-tilsyn):**

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Ettersom det ikke foreligger el-tilsynsrapport innen de siste fem årene, er det utført en forenklet kontroll av det elektriske anlegget begrenset til punktene i forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier og en enkel visuell kontroll etter:

a. om plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd (gjelder eventuell bereder internt i boligen)
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og sjekke at kabler er tilstrekkelig festet
c. tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

**Spørsmål til eier (om anlegget):**

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **2026**
• Løses sikringene ofte ut: **Nei**
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
• Foreligger samsvarserklæring: **Ja**

---

Fremlagte samsvarserklæringer:

| År | Arbeidsbeskrivelse |
|---|---|
| 2026 | Anlegg trukket om. Nye stikk og brytere montert. Varmefolie i stue. Nye lysskinner i stue. Stikk veranda. Overspenningsvern og røykvarsler 230V montert. Komfyr vakt. Nye kurrs til kjøkken. Bad, byttet termostat. Montert lampe o /døra. |

---

**Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende):** Ukjent

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

# Generell beskrivelse

## Generell beskrivelse av boligen

**Konstruksjonsoppbygning**

Fellesdeler:
- Grunnmur i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon.
- Flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

**Oppvarmingssystem**

Varmekabler i bad.

**Innvendige overflater**

- Gulv: Laminat.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyden er målt til ca. 2,38 meter i stuen.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget eller forskrift til avhendingslova. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger av slike forhold på visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse. Skjevheter i eldre bygg er ikke uvanlig, men kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og kreve avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig, bør dette vurderes nøye på visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson om omfang og eventuelle kostnader.

**Kjøkkeninnredning**

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2026.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.

Integrerte hvitevarer: Stekeovn. Platetopp. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Innredninger er kun enkelt beskrevet, ikke tilstandsvurdert. Undersøk slitasje og funksjon under visning.

# Dokumentasjon på håndverkstjenester

### Håndverkstjenester siste fem år

Spørsmål til selger: Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?

**Ja**

Liste over utførte arbeider, opplyst av selger:

| År | Beskrivelse | Skriftlig bekreftelse |
|---|---|---|
| 2026 | Ny kjøkkeninnredning | Nei |
| 2026 | Nye overflater på gulv, med unntak av bad | Nei |
| 2026 | Nytt toalett, servant og dusjdører | Nei |
| 2026 | Rehabilitert elektrisk anlegg | Ja |

*Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.*

# Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

### Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

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

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

## Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet

### Rekkverk og håndløper

Terrasse:
Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter i rekkverket. Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.

Nivåforskjellen fra overkant dekke til terreng er målt til under 10 meter, som tilsvarer krav til minimum 1,0 meters rekkverkshøyde etter dagens krav. Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,58 meter.

### Branntekniske forhold

Brannslukningsapparatet har oversteget forventet levetid og bør skiftes ut eller gjennomgå service. Konsekvensen av et utgått brannslukkingsapparat er at det kan svikte under brann.

# Arealer

### Totalt areal

| Totalt BRA | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| **23 m²** | **23 m²** | **0 m²** | **0 m²** | **5 m²** |

**BRA-i (Internt bruksareal):** Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

**BRA-e (Eksternt bruksareal):** Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e blir inkludert i BRA-e dersom disse ligger vegg-i-vegg.

**BRA-b (Innglasset balkong):** Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas med i arealberegningen.

**TBA (Terrasse- og balkongareal):** Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

**Totalt BRA:** Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

## Leilighetsbygg (Byggeår: 1975)

| Etasje | BRA-i | BRA-e | BRA-b | Totalt BRA | TBA |
|---|---|---|---|---|---|
| 5. etasje | 23 m² | - | - | **23 m²** | 5 m² |
| **Sum Leilighetsbygg** | **23 m²** | **-** | **-** | **23 m²** | **5 m²** |

**Romfordeling**

**5. etasje:**

**BRA-i:** Stue/kjøkken, Entré, Bad

### Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

# Oppdragsinformasjon

## Eiendom og kunde

Adresse: **Stovner Senter 1, 0985 OSLO**

Matrikkel: **301-100/63/0/87**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Vernes Muslimovic**

Kunde: **Vernes Muslimovic**

## Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **13.01.2026**

Tilstede ved befaring:

- Daniel Snare (Utlånt nøkkel) (Sakkyndig)

Rapportdato: **22.01.2026**

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

## Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

# Om oss

## Snare Boligvurdering AS

Org.nr: 930 376 914
www.snarebolig.no

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

### Sakkyndig



**Daniel Snare**

Fagskoleingeniør

Telefon: 403 43 533

E-post: post@snarebolig.no

### Medlemskap

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Atrium |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 27260003 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Vernes Muslimovic |

| 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: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 5

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: 27260003

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Byttet dør, montert dusjdører, ny servant, og ny wc skål. Nytt dusjbatteri |
| Arbeid utført av | Tms byggservice |

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 | Nei |

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

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 | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Alt av kabler i rør er byttet ut. Varmefolie. Komfyrvakt. |
| Arbeid utført av | Moderne elektro as |

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

Document reference: 27260003

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27260003

## 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: 27260003

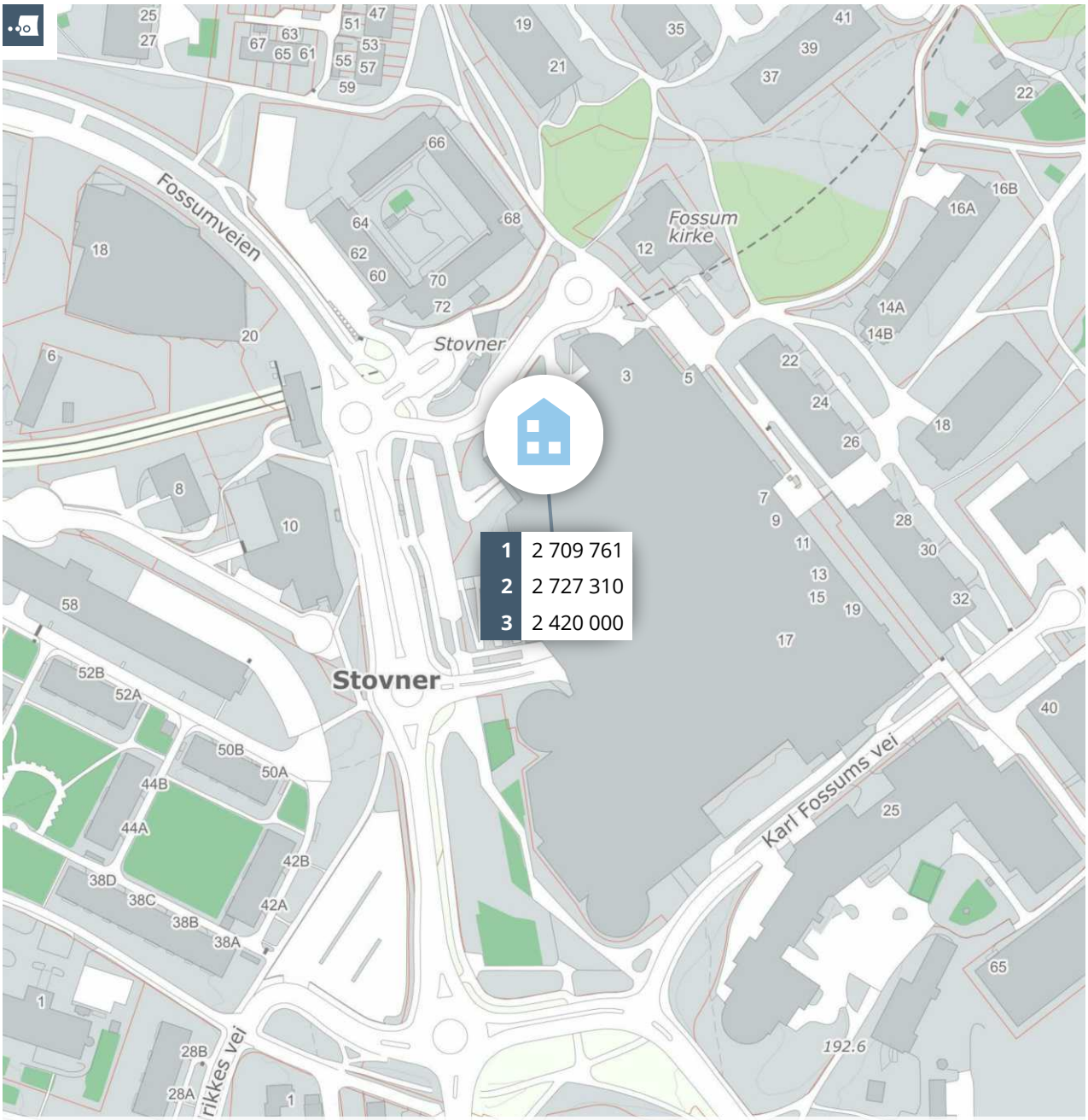
# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Vernes Muslimovic | 5e77b55ca6133785de204fe5b41eaeed589a1abe | 20.01.2026 17:49:02 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 27260003

- 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




# Meglers verdivurdering

# STOVNER SENTER 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 22.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Stovner Senter 1, 0985 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1975

GNR 100 BNR 63 FNR 0 SNR 87 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS STOVNER SENTER

Verdivurdert til

# 2 450 000

| 116 045 | 2 566 045 | 111 567 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 23 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1975 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 3 312 |
| Formue | 0 |
| Soverom | - |
| Etasje | 5 |

Balkong Heis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Stovner Senter 1<br>21 m² | 1975 | 6. etg | - sov | 29.07.2025 | 2 200 000 | **2 605 000** | 104 761 | 2 709 761 | **129 036** |
| 2 | Stovner Senter 1<br>24 m² | 1975 | 5. etg | 1 sov | 15.01.2026 | 2 150 000 | **2 610 000** | 117 310 | 2 727 310 | **113 638** |
| 3 | Stovner Senter 1<br>21 m² | 1975 | 6. etg | - sov | 30.04.2024 | 2 200 000 | **2 310 000** | 110 000 | 2 420 000 | **115 238** |

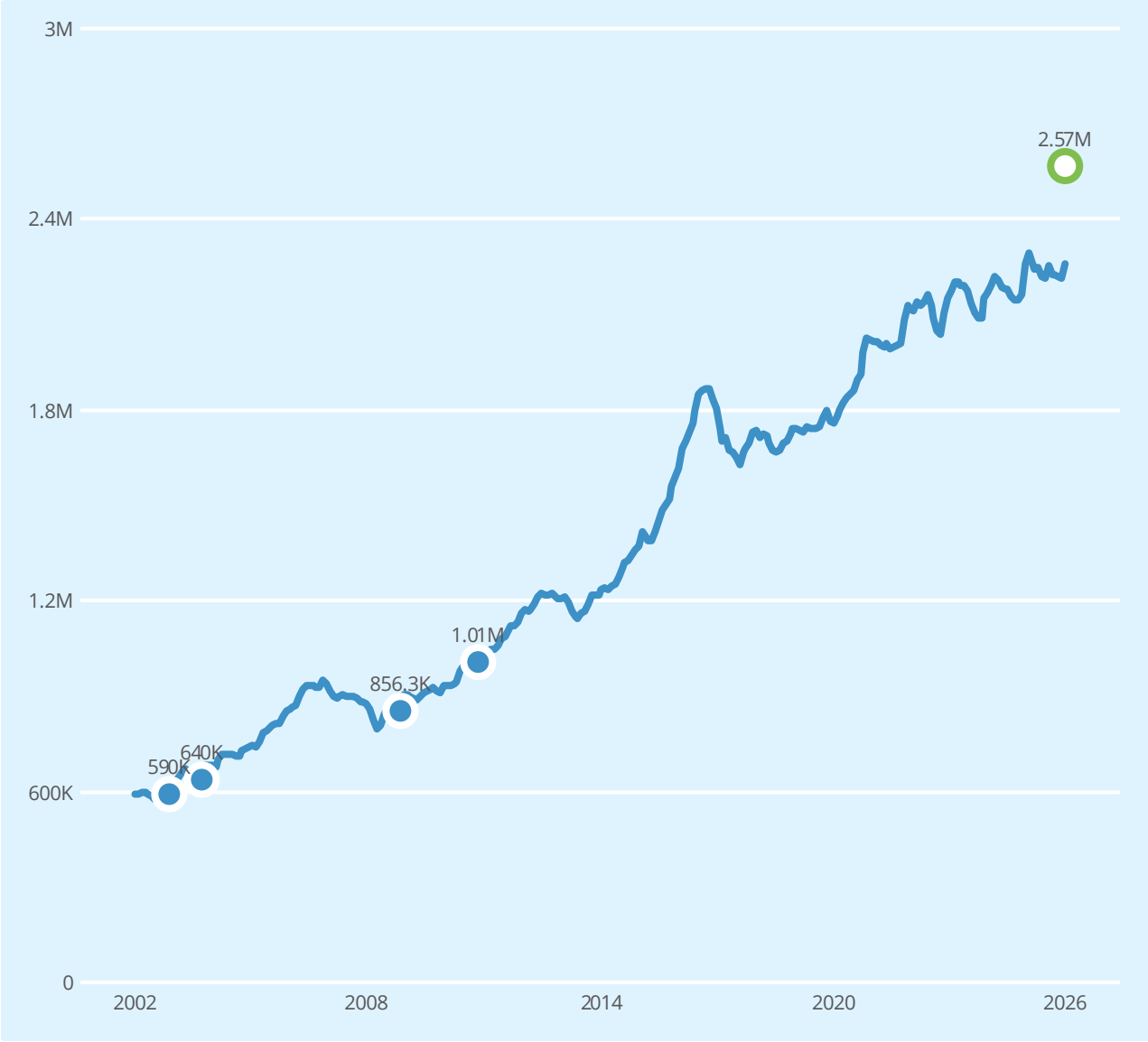
En lys og arealeffektiv 1-roms selveier med sentral beliggenhet på Stovner Senter med mange fasiliteter i umiddelbar nærhet. Boligen har en gjennomtenkt planløsning med åpen stue og kjøkkenløsning, gode møbleringsmuligheter og utgang til en romslig terrasse med fine solforhold. Leiligheten er oppgradert i 2026 og fremstår som innbydende og praktisk, med fokus på moderne løsninger som passer godt for førstegangskjøper, leieboer eller pendler.
Gjennomgående god standard.

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 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 10.06.2011 | 20.06.2011 | 18.08.2011 | 890 000 | 1 005 000 | 1 547 | 1 006 547 | 2 |
| 23.06.2009 | 02.07.2009 | 26.08.2009 | 850 000 | 850 000 | 6 303 | 856 303 | |
| 23.06.2004 | 18.08.2004 | 01.09.2004 | 650 000 | 640 000 | - | 640 000 | |
| 02.10.2003 | | 02.10.2003 | - | 590 000 | - | 590 000 | |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

## Leiligheter til salgs i STOVNER SENTER grunnkrets nå

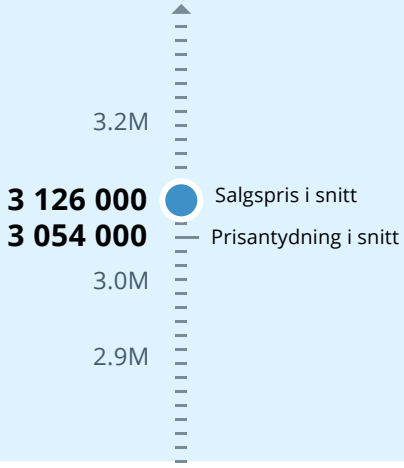
2
leiligheter til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i
91
dager

## Leiligheter solgt i STOVNER SENTER grunnkrets siste 6 mnd

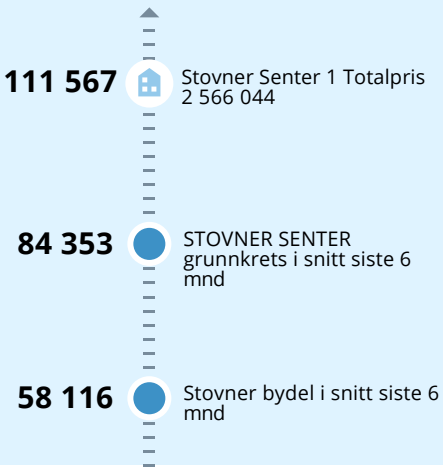
23
leiligheter solgt




Solgt i snitt i løpet av
20
dager

for 2.7% over prisantydning

## Analyse m²-priser



enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Stovner Senter 1, 0985 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**21.01.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-248019** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**80715234** |
| Gårdsnummer<br>**100** | Bruksnummer<br>**63** |
| Seksjonsnummer<br>**87** | Bruksenhetsnummer<br>**H0522** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1975** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**23,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**23,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**201,64 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**201,64 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**4 638 kWh** |

ATRIUM EIENDOMSMEGLING AS
Privatmegleren Atrium v/Erik Rognstad Ilseng
Bøkkerveien 2B, 0579 OSLO
E-post: erik.ilseng@privatmegleren.no

Deres ref.: 27260003 . Vår ref.: 2109-1-087 Dato: 14.01.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Sameiet Stovner Senter |
| Organisasjonsnr: | 987334770 |
| Seksjonseier: | Muslimovic, Vernes |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 087 |
| Adresse: | Stovner Senter 1, 0985 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 87 |
| Gnr. | 100 |
| Bnr. | 63 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- 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.

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 desember 2025 mht. siste rentenedsttelse. Linje "felleskostnader" øker med 9% fra 1.1.2026.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Dnb Bank ASA** |
| Lånenr.: | 12139652353 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 6,55% |
| Restsaldo | 47 214 930,21 |
| Innfrielsesdato: | 30.12.2039 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 4 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 311,89,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Akonto strøm | 546,00 | |
| Kapitalkostnader | 1 055,24 | |
| Felleskostnader | 1 710,65 | |

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: | 37,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 8 693,- |
| Annen formue: | 0,- |
| Gjeld: | 121 188,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Dnb Bank ASA** |
| Lånenummer: | 12139652353 |
| Restsaldo: | 116 044,78 |
| Kapitalkostnader: | 3 181,52 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 116 044,78,-, 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: 22 98 89 56.

**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 6 725,– 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

# Eierskiftetjenester 2026

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 950 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 375 kr |
| Meglerpakke 2 | 3 125 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 250 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 410 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 550 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 725 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 500 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 5 044 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 406 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 725 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)<br>(Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076) | 6 250 kr + 1 076 kr |

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: 61
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 64

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 |

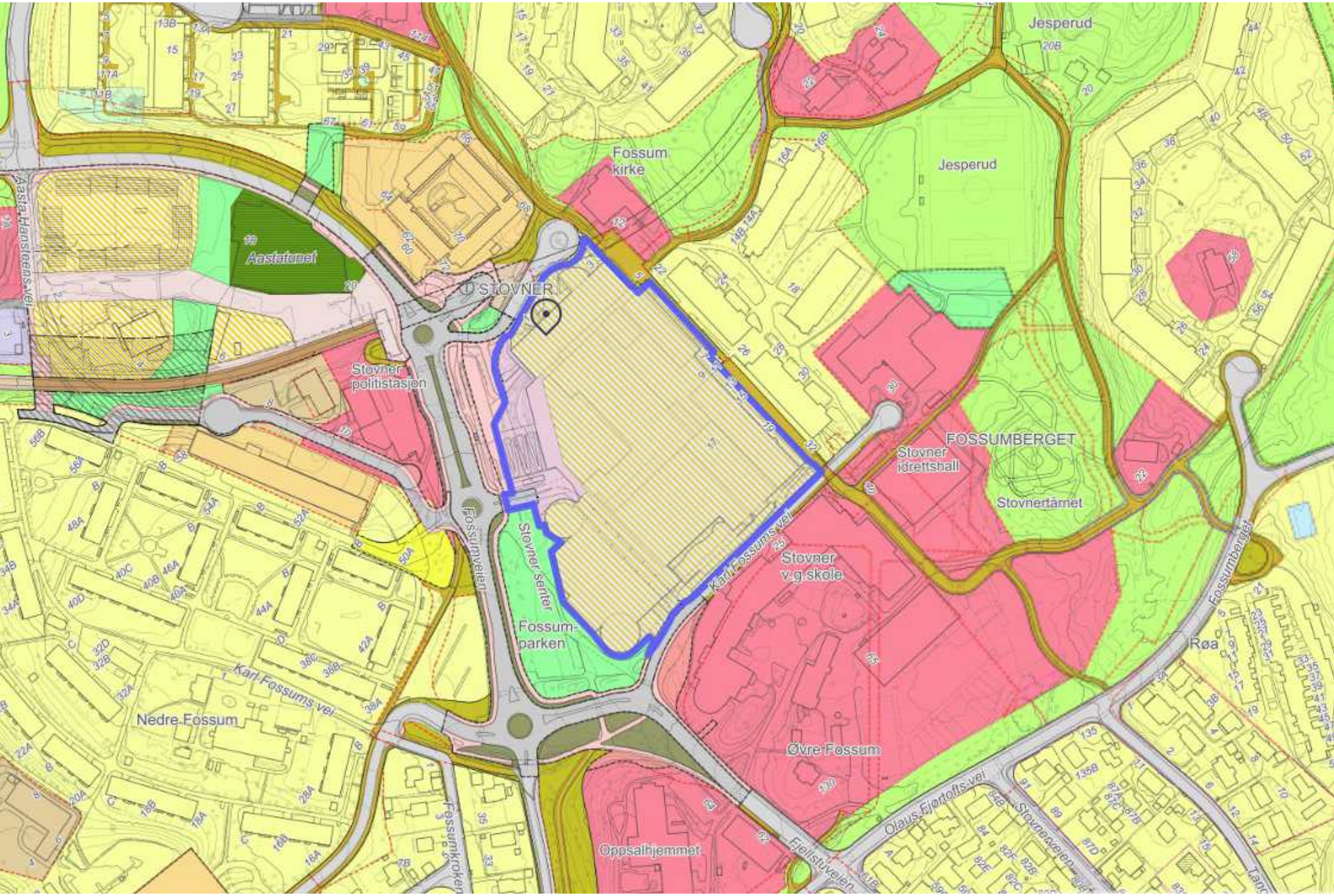
**Grunnmur:**

| | |
|---|---|
| **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**


Jesperud
Fossum kirke
Jesperud
Aastetunet
Aasta Hansteens vei
STOVNER
Stovner politistasjon
FOSSUMBERGET
Stovner idrettshall
Stovnertårnet
Fossumveien
Stovner senter
Fossum-parken
Karl Fossums vei
Stovner v.g.skole
Fossumberget
Røa
Nedre Fossum
Karl Fossums vei
Øvre Fossum
Fossumkroken
Oppsalhjemmet
Fjellstuveien
Olaus Fjørtofts vei
Stovnerveien

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-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-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.

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

# 28273

Forslag til bebyggelsesplan med forprosjekt for del av gnr.99, bnr.100 - Stovnersenteret.

28273 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 197358470

**Vedtaksdato:** 30.05.1973
**Vedtatt av:** Bygningsrådet
**Lovverk:** BL 1965
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** S-1798

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

# V300975

Endret regulering for gang-/sykkelvei 9533 gjennom Stovner senter.

V300975 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 30.09.1975

**Vedtatt av:** Byplansjefen

**Vedtaksdokumenter:** 197502783

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** S-2016, S-1798

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-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

Nedre Fossum
Fossumveien
Stovnerveien
Fossumveien
Stovner
Stovner Senter
Fossum kirke
Fjellstuveien
Karl Fossums vei
Øvre Fossum
Stovner Senter
Fossumberget skole
Stovner
Fossumveien
Olaus Fjørtofts vei
Fossumveien
Hansteens vei
Fossumveien
Fossumberget
Jesperud

På grunnlag av denne beregningen, synes det som om det er manko på 340 tilfluktsromsplasser ved Stovner Senter og det må derfor bygges tilfluktsrom for disse personene i forbindelse med utvidelsen av butikkarealet. Det forusettes dessuten at det eksisterende tilfluktsrommet blir godkjent av Beredskapsavdelingen hos Fylkesmannen.

Vi gjør oppmerksom på at det andre tilfluktsrommet ved Stovner Senter for 421 personer er tilfluktsrom for Fossum kirke og Fossumberget barne- og ungdomsskole.

Avgjørelsen kan ankes inn for Direktoratet for sivilt beredskap.

Anken skal i så fall fremsendes på samme måte som forskriftenes pkt. 11.1.7. fastsetter for dispensasjonssøknader.

Klagen skal være undertegnet, angi det vedtak det klages over, og den eller de endringer som ønskes. Den bør også nevne de grunner klagen støtter seg til og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelsen av klagen.

Klagefristen settes til 3 uker fra det tidspunkt underretning om ovenstående vedtak er kommet frem til søkeren. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Dersom det klages så sent at det kan være uklart om det er klaget i rett tid, bes oppgitt når melding om forannevnte vedtak kom fram. Etter omstendighetene vil klagefristen kunne forlenges eller det kan gis adgang til å påklage vedtaket selv om klagefristen er oversittet.

Forvaltningslovens §§ 27 - 31 inneholder bestemmelser om dette.
De tilsendte saksdokumenter returneres.

./. 3 saksmapper returneres.

Etter fullmakt

for Arne Rosnes
fylkesberedskapsleder

Finn-Helge Iversen
Finn-Helge Iversen

Gjenpart: Oslo kommune

Selvaag bygg

Holte Prosjekt A/S

# FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

KONTORADR.: H. HEYERDAHLS GATE 1, OSLO 1
INNGANG FRA SJØSIDEN
TELEFON (02) 42 90 85 - POSTBOKS 8111 DEP. - OSLO 1 - POSTGIRO 5015250

Oslo sivilforsvar
Pilestredet 33

OSLO 1

Oslo sf. krets-jnr.: 969/83
Innkommet: 12/9-83
Arkiv: 542 dlp
Saksbehandler: B

Deres ref. | Vår ref. (bes oppgitt ved svar) | Dato

Jnr. 1226/83/542/DKL/BB

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15-09-1983

STOVNER SENTER
VEDR. TILFLUKTSROM

Det vises til vedlagte brev fra Direktoratet for sivilt beredskap datert 31.8.1983.

I nevnte brev fremgår det at direktoratet er enig i Fylkesmannens anbefaling om dispensasjon fra krav om å bygge tilfluktsrom, mot at byggherren bidrar til bygging av offentlig tilfluktsrom for 340 personer.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus finner således i dette spesielle tilfellet å kunne godkjenne at frikjøpsordningen benyttes.

Det er ved denne avgjørelse lagt vekt på at det igangsatte bygningsarbeidet er kommet så langt at det er umulig å innpasse tilfluktsrom i dette byggetrinn.

Pr. idag gjelder en sats på kr. 3.880.- pr. person for A-rom.

Bidraget til bygging av offentlig tilfluktsrom vil derfor bli:

kr. 3.880.- x 340 = kr. 1.319.200.-

Beløpet skal innbetales til Den norske Creditbank på kommunens konto nr. 7001.09.62259, Oslo kommunale beredskapskontor, snarest mulig.

Videre forutsettes også at det eksisterende tilfluktsrommet i blokk 54 for 1000 personer mest mulig moderniseres og utstyres etter gjeldende tilfluktsromsbestemmelser.
Dette vil bli kontrollert av beredskapsavdelingen hos Fylkesmannen.

Etter fullmakt

Arne Rosness
fylkesberedskapsleder

D.K. Langlie
D.K.Langlie

Gjenpart: Oslo kommune, beredskapskontoret

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
KONTORADR.: H. HEYERDAHLS GATE 1, OSLO 1
INNGANG FRA SJØSIDEN
TELEFON (02) 42 90 85 - POSTBOKS 8111 DEP. - OSLO 1 - POSTGIRO 5015250

Advokat Terkel Bull Enger
Holtegaten 22

0355 OSLO 3

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
-6-04-1984

| Deres ref. | Vår ref. (bes oppgitt ved svar) | Dato |
|---|---|---|
| tbe | Jnr.613/84/542/DKL/AN | 2.4.1984 |

STOVNER SENTER - TILBYGG
VEDRØRENDE SØKNAD OM UTSETTELSE MED INNBETALING AV FRIKJØPSSUM

I brev fra Direktoratet for sivilt beredskap datert 30.3.1984 fremgår det at krav om innbetaling av frikjøpsbeløpet må opprettholdes.

Bidraget til bygging av offentlig tilfluktsrom, pålydende kr. 1.319.200,- må således innbetales til Den norske Creditbank på kommunens konto nr. 7001.09.62259, Oslo kommunale beredskapskontor, snarest.

Saksdokumentene vedlegges.

Etter fullmakt

Arne Rosness
fylkesberedskapsleder

Dag Kjell Langlie
Dag Kjell Langlie

Gjenpart: Oslo SFK

Oslo bygningskontroll

ifg P. Valde
sendes i ff. tel. 7/5 84

Vedlegg.

14/7.84 Berg Randi

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
KONTORADR.: H. HEYERDAHLS GATE 1, OSLO 1
INNGANG FRA SJØSIDEN
TELEFON (02) 42 90 85 - POSTBOKS 8111 DEP. - OSLO 1 - POSTGIRO 5015250

Advokat Terkel Bull Enger
Holtegt. 22

0355 OSLO 3

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
18-10-1984
Dato

Deres ref. Vår ref. (bes oppgitt ved svar)

Jnr. 1598/84/542/FHI/BB 15.10.1984

STOVNER SENTER - TILBYGG
SØKNAD OM UTSETTELSE AV INNBETALING AV FRIKJØPSBELØP VEDRØRENDE TILFLUKTSROM

Fylkesmannen i Oslo og Akershus viser til Deres brev av 22.9.1984 vedr. ovenfor nevnte sak.

I brevet blir det opplyst:

> " Jeg viser til diverse korrespondanse, sist til mitt brev av 16. mai d.å.
> Min klient har arbeidet kontinuerlig med spørsmålet om å innarbeide et tilfluktsrom i tredje underetasje. Dette har imidlertid vist seg både vanskelig og beheftet med så mange usikkerhetsmomenter at man har funnet å ville innbetale frikjøpsbeløpet, kr. 1.319.200.-. beløpet vil av min klient i løpet av kort tid bli innbetalt til den konto som er nevnt i Deres brev av 2. april d.å.
> Hvis jeg ikke hører noe nærmere fra Dem, regner jeg med at man også ved eventuelle fremtidige utvidelser i Stovner Senter eller andre bygninger på tomten kan kjøpe seg fri på samme måte som i nærværende sak."

Fylkesmannen vil i denne sak gjøre oppmerksom på at det ikke kan påregnes ytterligere dispensasjon mot frikjøp dersom det utføres byggearbeider som medfører tilfluktsromsplikt ved Stovner Senter.

Årsaken til at det ble gitt dispensasjon mot frikjøp i vårt brev av 9.9.1983, var at det var gitt byggetillatelse før tilfluktsromsspørsmålet var avklart. Byggearbeidene var kommet så langt at det var umulig å tilpasse tilfluktsrom i det byggetrinnet som ble påbegynt sommeren 1983.

Dersom kr. 1.319.200.- ennå ikke er innbetalt på tilfluktsromskontoen, må beløpet innbetales snarest.

Etter fullmakt
Arne Rosness
fylkesberedskapsleder

Finn-Helge Iversen

Gjenpart: Oslo sivilforsvar
Oslo bygningskontroll
A/S Stovner Senter
Oslo kommune, beredskapskontoret

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 [1] OSLO 5 * 115060
RO/ag

Oslo, den 23.12.1988

# FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 100 bnr. 63 m.fl.

Journalnr.

82/4572

Arbeidets art

Nybygg

Avsluttende synsforretning

6.10.86

Bygningens art

Tilbygg

Byggherre

Stovner Senter A/S v/Holte Prosjekt A/S, Holtegt. 22, 0355 OSLO 3

Byggemelder

Holte Prosjekt A/S v/Ark. Luis Corral-Lacy, Holtegata 22, 0355 OLSO 3

Ansvarshavende

Sjefsing. Harald Buhs, c/o Selvaagbygg, Holmenvn. 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

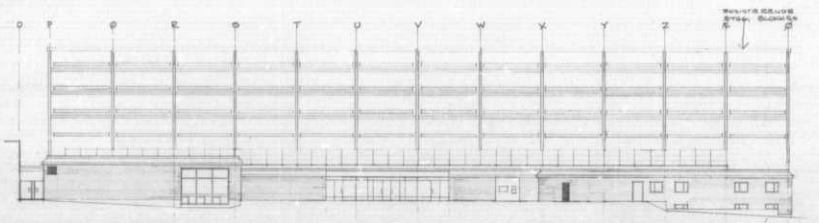
H.A. Rasch-Olsen

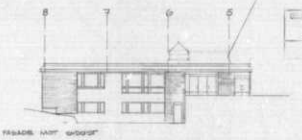
Overingeniør

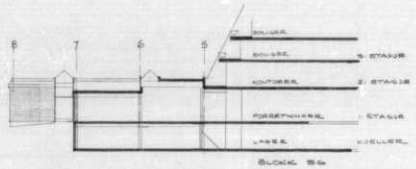
H.A. Rasch-Olsen

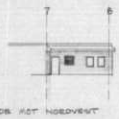
*Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.*

NJ. C.14. ANDVORD. 4000.




18

ERSTATTER TEGNINGER 042

| Revisjon | Dato | Revisjon omfatter | Signatur |
|---|---|---|---|
| D | 10/10-84 | Diverse ÅK/E | ÅK |
| C | 8/10-84 | Diverse ÅK/E | ÅK |
| B | 19/8-84 | Diverse ÅK/E | ÅK |
| A | 22/3-83 | Diverse ÅK/E | ÅK |

Byggested: STOVNER SENTER

Byggherre: STOVNER SENTER A/S

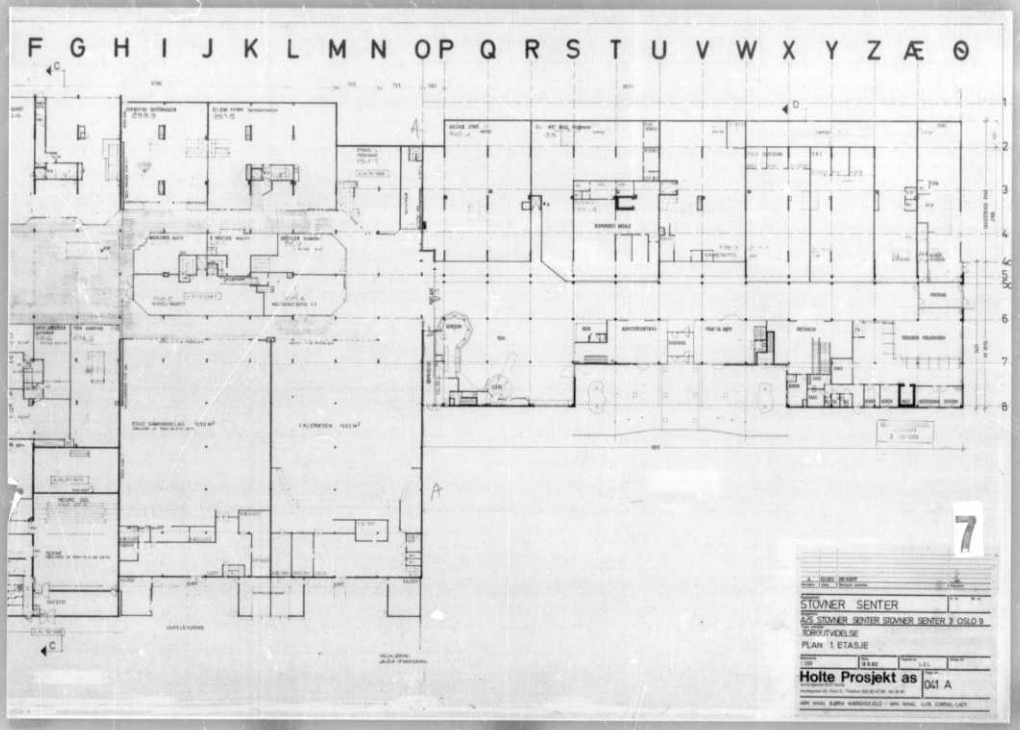
Tegn innhold: TORGUTVIDELSE - SKJEMATISK OPPSTILLING OVER GLASSARBALER

| Målestokk | Dato | Tegnet | Prosj. nr. |
|---|---|---|---|
| 1:200 | 24/4-83 | ÅK | |

**Holte Prosjekt as**
Arkitektgruppe ESP Holte
Holtegaten 20, Oslo 3 - Telefon (02) 60 47 90 - 60 36 55

Tegn. nr. 102 D

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X




TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT- 30 X

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 100 Bnr.: 63 Fnr.: Snr.: 87

Adresse(r):

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Stovner Senter 1 |
| Gatenr: | 17095 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0985 OSLO |
| Bydel: | 11 STOVNER |

Registreringsenhet:

Statens Kartverk — Oppdatert per:07.01.2026 kl. 18.52

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2011/650055-1/200 18.08.2011 — HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 1 005 000
Omsetningstype: Fritt salg

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2025/1181297-1/200
02.10.2025 21:00 — PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 2 020 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

| | |
|---|---|
| 1992/21728-1/105 27.04.1992 | BEST OM GARASJE/PARKERING<br>Kan ikke slettes uten samtykke fra Byutviklingskomiteen i Oslo.<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE<br>Overført fra: KNR: 0301 GNR: 100 BNR: 63 FNR: 0 SNR: 2 |
| 2016/343580-1/200 19.04.2016 | BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.<br>Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE<br>ORG.NR: 958 935 420<br>Bestemmelse om adkomstrett<br>Med flere bestemmelser<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE |
| 2018/846088-2/200 05.06.2018 21:00 | ERKLÆRING/AVTALE<br>Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygning.<br>Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune. |

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

GRUNNDATA

| | |
|---|---|
| 1981/924323-1/105 23.06.1981 | SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:<br>gnr 101 bnr 88<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE |
| 1981/924338-1/105 23.06.1981 | SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:<br>gnr 99 bnr 110 og 111<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE |
| 2003/49818-1/105 13.08.2003 | RESEK/DELING AV SEKSJON<br>Oppdeling av:<br>SNR: 2<br>Formål: Samleseksjon bolig<br>Sameiebrøk: 106/481<br><br>Formål/sameiebrøk for denne seksjon:<br>SNR: 87<br>Formål: Bolig<br>Sameiebrøk: 26/48100 |

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

| | |
|---|---|
| Servitutter:<br>2018/1001554-1/200<br>09.07.2018 21:00 | ERKLÆRING/AVTALE<br>Rettighet hefter i: KNR: 0301<br>GNR: 99 BNR: 450 |

Bestemmelse om
ventilasjonsanlegg,
rørgjennomføringer og
medfølgende elektriske
installasjoner
Bestemmelse om rømningsveier
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

# SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

| Begjæringsskjemaet sendes til | | |
|---|---|---|
| Oslo kommune,<br>Plan- og bygningsetaten,<br>Trondheimsveien 5,<br>0560 OSLO | | ***Begjæring om oppdeling i eierseksjoner***<br>**X** ***Begjæring om reseksjonering*** |

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen som begjæres seksjonert**

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---|---|---|---|---|---|
| **0301** | **OSLO** | **100** | **63** | | **2-240** |

**2. Hjemmelshaver(e)**

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1] | Navn | Seksjonsnr. [2] | Ideell andel [3] |
|---|---|---|---|
| **968183451** | **Heilo Boligsenter AS** | **2** | |

Doknr: 49818 Tinglyst: 13.08.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
DAGBOKNR: 49818
13 AUG 2003
OSLO SKIFTERETT OG BYSKRIVEREMBETE

**3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste**

| S.nr. | Formål [4] | Brøk (teller) [5] | Tilleggs-areal [6] | S.nr. | Formål [4] | Brøk (teller) [5] | Tilleggs-areal [6] | S.nr. | Formål [4] | Brøk (teller) [5] | Tilleggs-areal [6] | S.nr. | Formål [4] | Brøk (teller) [5] | Tilleggs-areal [6] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | SN | 37500 | | 62 | B | 29 | | 123 | B | 22 | | 184 | B | 17 | |
| 2 | B | 47 | | 63 | B | 29 | | 124 | B | 119 | | 185 | B | 16 | |
| 3 | B | 31 | | 64 | B | 29 | | 125 | B | 23 | | 186 | B | 68 | |
| 4 | B | 32 | | 65 | B | 39 | | 126 | B | 23 | | 187 | B | 17 | |
| 5 | B | 32 | | 66 | B | 34 | | 127 | B | 23 | | 188 | B | 17 | |
| 6 | B | 32 | | 67 | B | 25 | | 128 | B | 23 | | 189 | B | 17 | |
| 7 | B | 52 | | 68 | B | 26 | | 129 | B | 23 | | 190 | B | 17 | |
| 8 | B | 110 | | 69 | B | 26 | | 130 | B | 31 | | 191 | B | 17 | |
| 9 | B | 110 | | 70 | B | 26 | | 131 | B | 25 | | 192 | B | 17 | |
| 10 | B | 32 | | 71 | B | 26 | | 132 | B | 19 | | 193 | B | 120 | |
| 11 | B | 32 | | 72 | B | 41 | | 133 | B | 20 | | 194 | B | 78 | |
| 12 | B | 32 | | 73 | B | 77 | | 134 | B | 20 | | 195 | B | 120 | |
| 13 | B | 32 | | 74 | B | 77 | | 135 | B | 20 | | 196 | B | 120 | |
| 14 | B | 32 | | 75 | B | 26 | | 136 | B | 20 | | 197 | B | 78 | |
| 15 | B | 32 | | 76 | B | 26 | | 137 | B | 29 | | 198 | B | 121 | |
| 16 | B | 32 | | 77 | B | 26 | | 138 | B | 117 | | 199 | B | 120 | |
| 17 | B | 32 | | 78 | B | 26 | | 139 | B | 20 | | 200 | B | 78 | |
| 18 | B | 64 | | 79 | B | 26 | | 140 | B | 20 | | 201 | B | 120 | |
| 19 | B | 32 | | 80 | B | 26 | | 141 | B | 20 | | 202 | B | 120 | |
| 20 | B | 32 | | 81 | B | 26 | | 142 | B | 20 | | 203 | B | 78 | |
| 21 | B | 32 | | 82 | B | 26 | | 143 | B | 20 | | 204 | B | 120 | |
| 22 | B | 32 | | 83 | B | 26 | | 144 | B | 20 | | 205 | B | 121 | |
| 23 | B | 32 | | 84 | B | 26 | | 145 | B | 20 | | 206 | B | 69 | |
| 24 | B | 31 | | 85 | B | 26 | | 146 | B | 20 | | 207 | B | 121 | |
| 25 | B | 104 | | 86 | B | 26 | | 147 | B | 20 | | 208 | B | 121 | |
| 26 | B | 109 | | 87 | B | 26 | | 148 | B | 20 | | 209 | B | 58 | |
| 27 | B | 32 | | 88 | B | 26 | | 149 | B | 20 | | 210 | B | 121 | |
| 28 | B | 32 | | 89 | B | 26 | | 150 | B | 20 | | 211 | B | 121 | |
| 29 | B | 32 | | 90 | B | 25 | | 151 | B | 20 | | 212 | B | 69 | |
| 30 | B | 32 | | 91 | B | 71 | | 152 | B | 20 | | 213 | B | 121 | |
| 31 | B | 32 | | 92 | B | 75 | | 153 | B | 20 | | 214 | B | 121 | |
| 32 | B | 47 | | 93 | B | 26 | | 154 | B | 19 | | 215 | B | 69 | |
| 33 | B | 39 | | 94 | B | 26 | | 155 | B | 99 | | 216 | B | 121 | |
| 34 | B | 28 | | 95 | B | 26 | | 156 | B | 19 | | 217 | B | 104 | |
| 35 | B | 29 | | 96 | B | 26 | | 157 | B | 20 | | 218 | B | 59 | |
| 36 | B | 29 | | 97 | B | 26 | | 158 | B | 20 | | 219 | B | 104 | |

LasaDam


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

# 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 [7)]

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 hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom. |


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

# SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

| | | |
|---|---|---|
| h) | X | hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,<br>eller |
| | ☐ | boligseksjonen er en fritidsbolig,<br>eller |
| | ☐ | alle boligene inngår i en samleseksjon bolig |
| i) | X | det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28) |

**UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.**

## 6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæingen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

## 7. Underskrifter

| Sted og dato | Underskrift [8] | Navn gjentas med blokkbokst. | Ektefelle/registrert partner [9] |
|---|---|---|---|
| Oslo, 18/2-2003 | | FOR:<br>Sinsen Eiendom AS<br>I henhold til fullmakt | LASSE DAMSUND<br>EDGAR HAUGEN |
| Oslo, 18/2-2003 | | Sinsen Eiendom AS<br>I hehold til fullmakt | |
| | | NILS EIVIND RISVAND<br>TERJE DAALAND | FOR<br>SIDONER SENTER AS |
| | | NILS EIVIND RISVAND<br>TERJE DAHLAND | |
| | | | |


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

# 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, 26.6.03 | | NILS E. RISVAAND /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:**

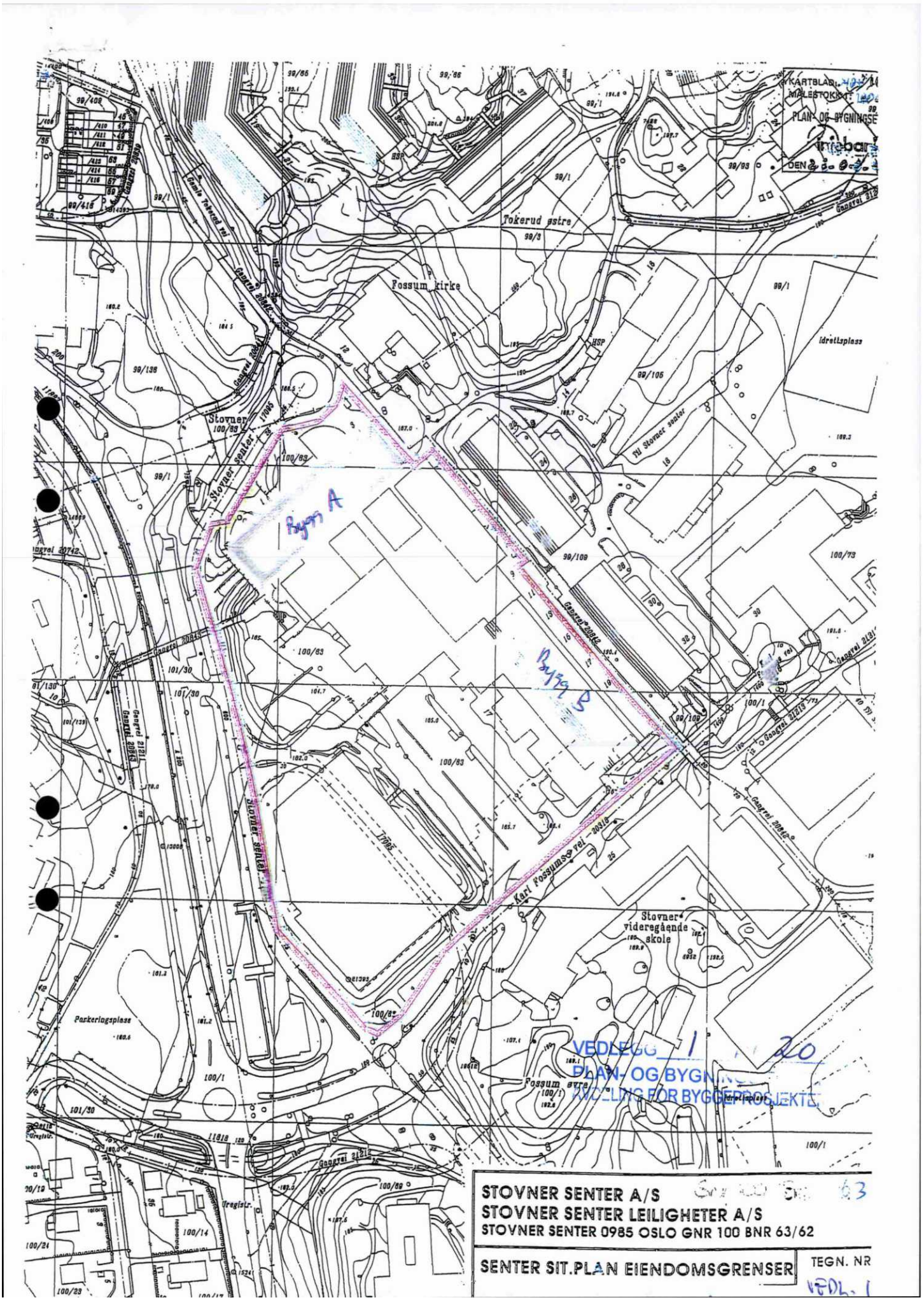
| Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | |
|---|---|---|---|---|
| 100 | 63 | | 2-240 | **i Oslo kommune** |

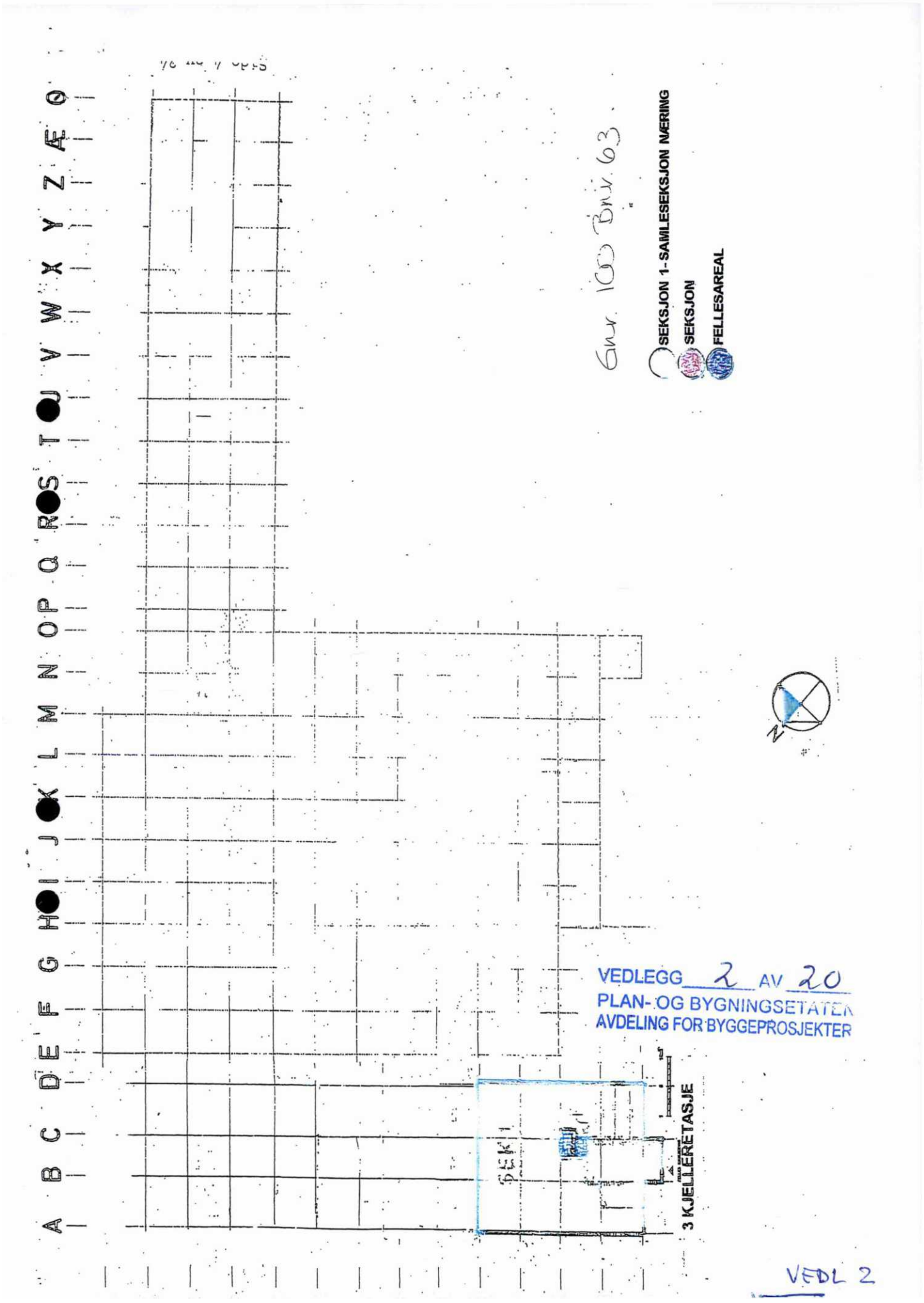
| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 3/7-2003 | Beit Davidsen | Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER |

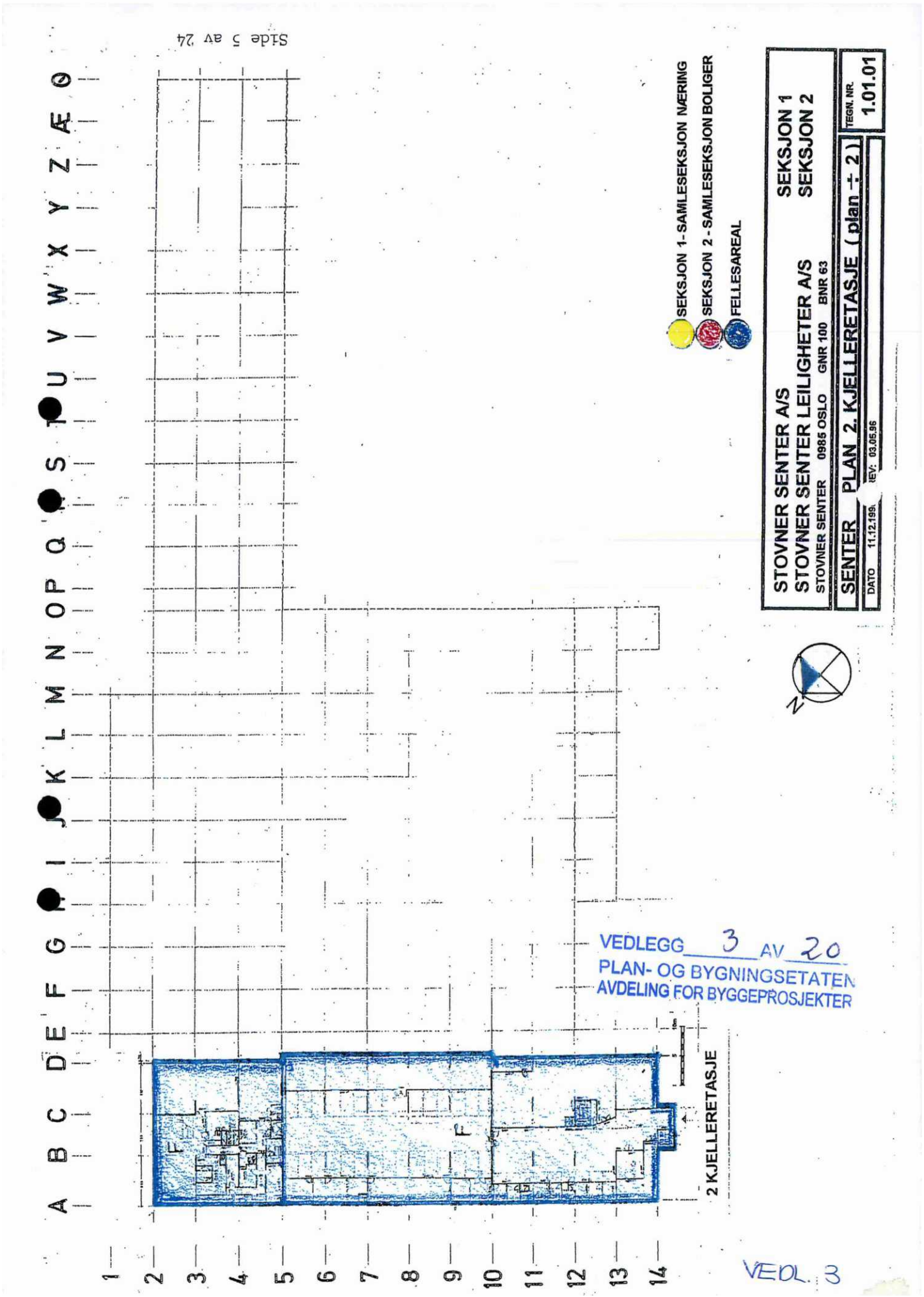
**Noter:**

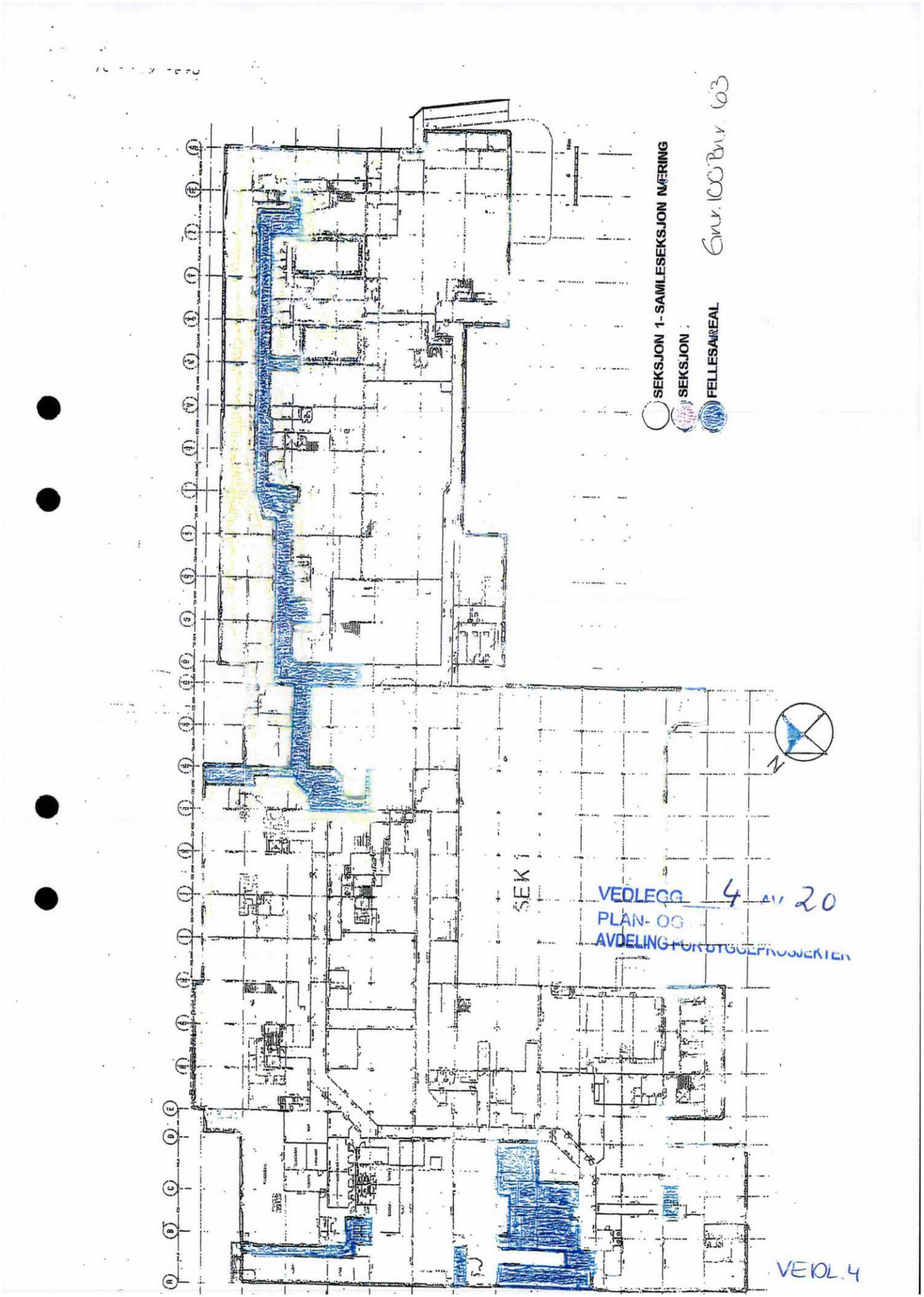
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver 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.

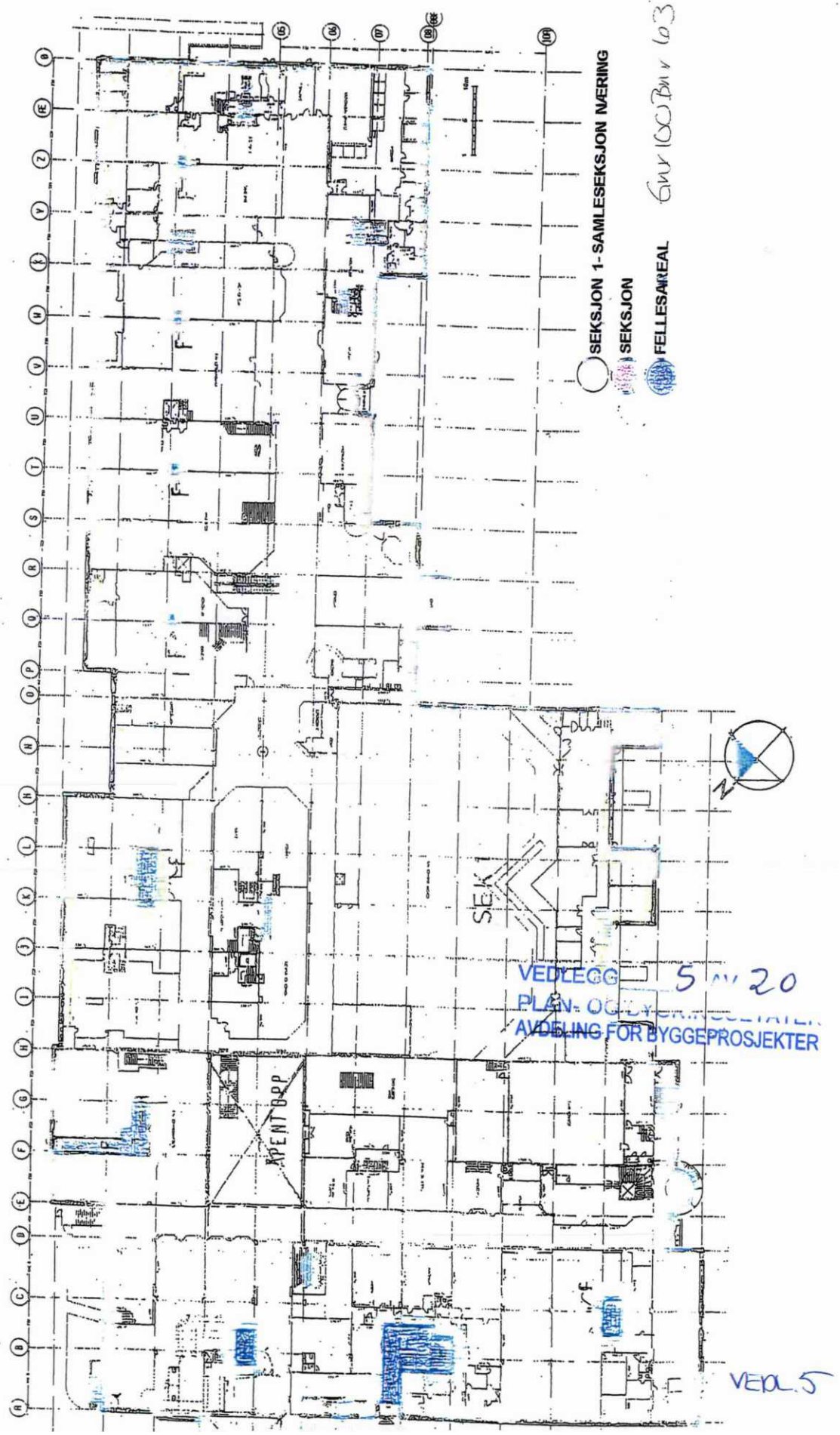

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten


Tokerud østre
Fossum kirke
Idrettsplass
Stovner
Stovner senter
Bygg A
Bygg B
Stovner videregående skole
Fossum øvre
Parkeringsplass
VEDLEGG 1
PLAN- OG BYGN
STOVNER SENTER A/S
STOVNER SENTER LEILIGHETER A/S
STOVNER SENTER 0985 OSLO GNR 100 BNR 63/62
SENTER SIT.PLAN EIENDOMSGRENSER
TEGN. NR


Gnr. 100 Bnr. 63
SEKSJON 1-SAMLESEKSJON NÆRING
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


Side 5 av 24
SEKSJON 1 - SAMLESEKSJON NÆRING
SEKSJON 2 - SAMLESEKSJON BOLIGER
FELLESAREAL
STOVNER SENTER A/S
STOVNER SENTER LEILIGHETER A/S
STOVNER SENTER 0985 OSLO GNR 100 BNR 63
SEKSJON 1
SEKSJON 2
SENTER PLAN 2. KJELLERETASJE (plan -: 2)
DATO 11.12.199. REV: 03.05.96
TEGN. NR. 1.01.01
N
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
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14
2 KJELLERETASJE
VEDLEGG 3 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
VEDL. 3

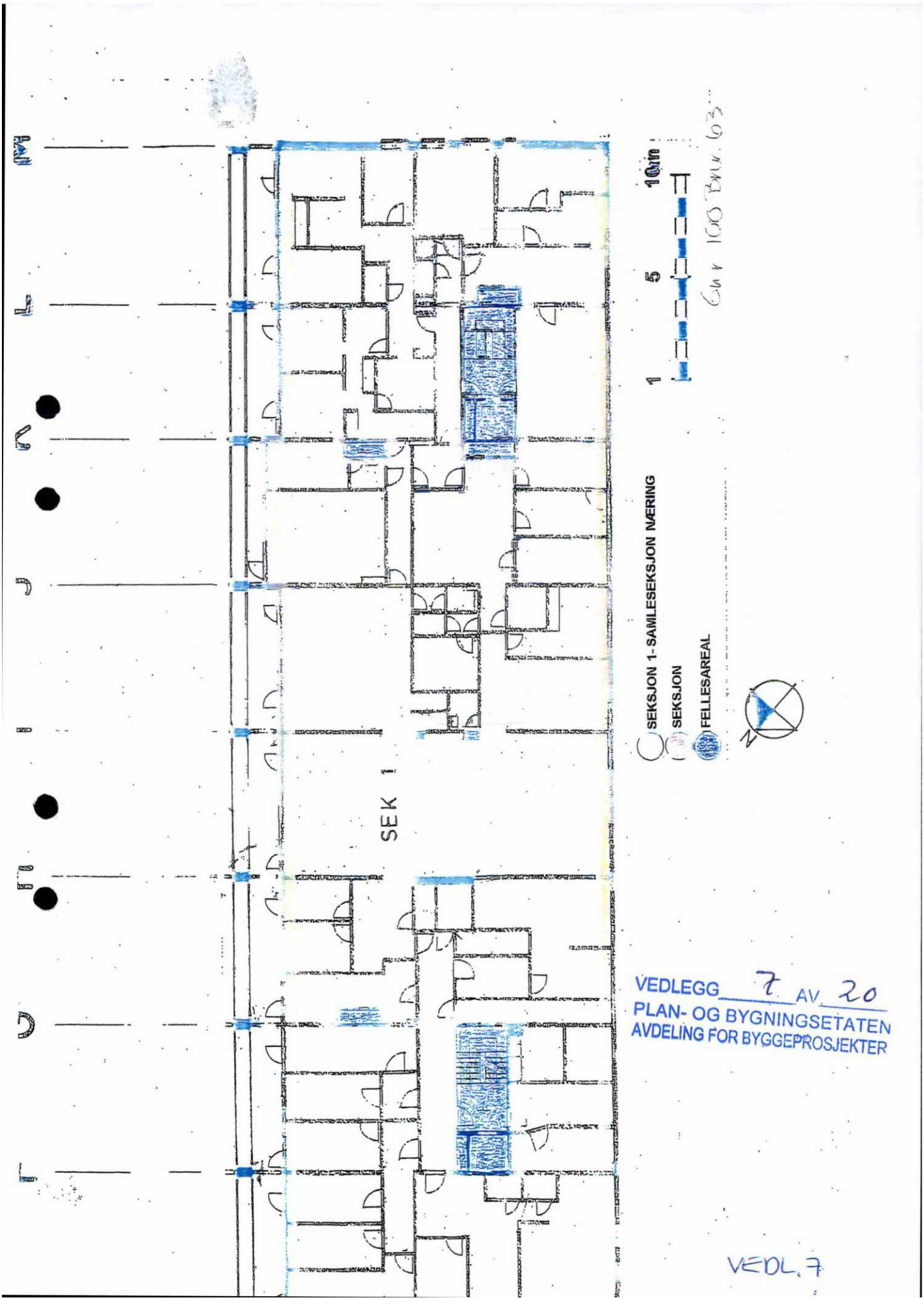

SEKSJON 1- SAMLESEKSJON NÆRING
SEKSJON
FELLESAREAL
Gnr. 100 Bnr. 63
SEK 1
N
VEDLEGG 4 AV 20
PLAN- OG
AVDELING FOR UTBYGGERPROSJEKTER
VEDL. 4

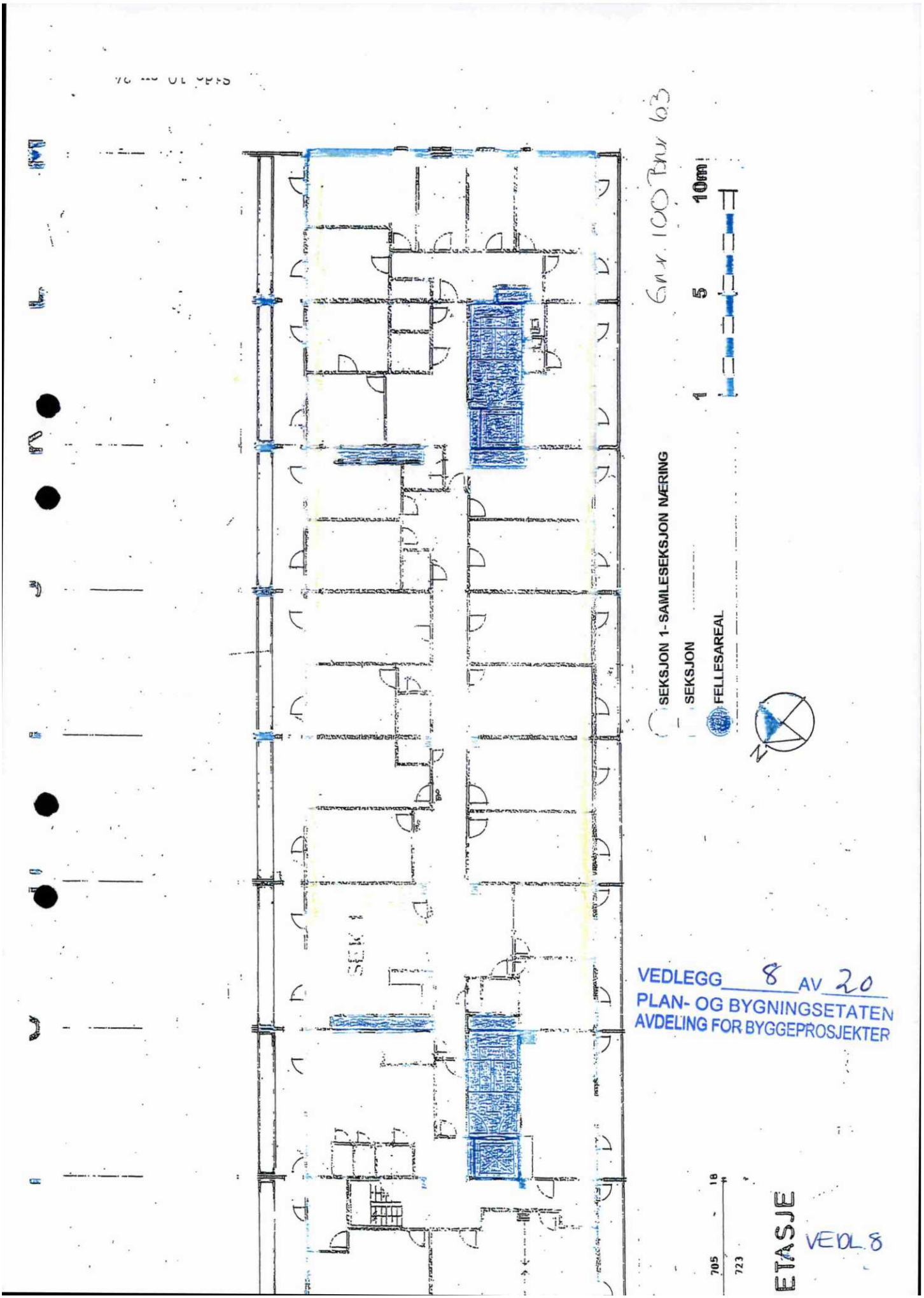

SEKSJON 1- SAMLESEKSJON NÆRING
SEKSJON
FELLESAREAL
SEK 1
ÅPENT OPP
VEDLEGG 5 AV 20
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
VEDL. 5

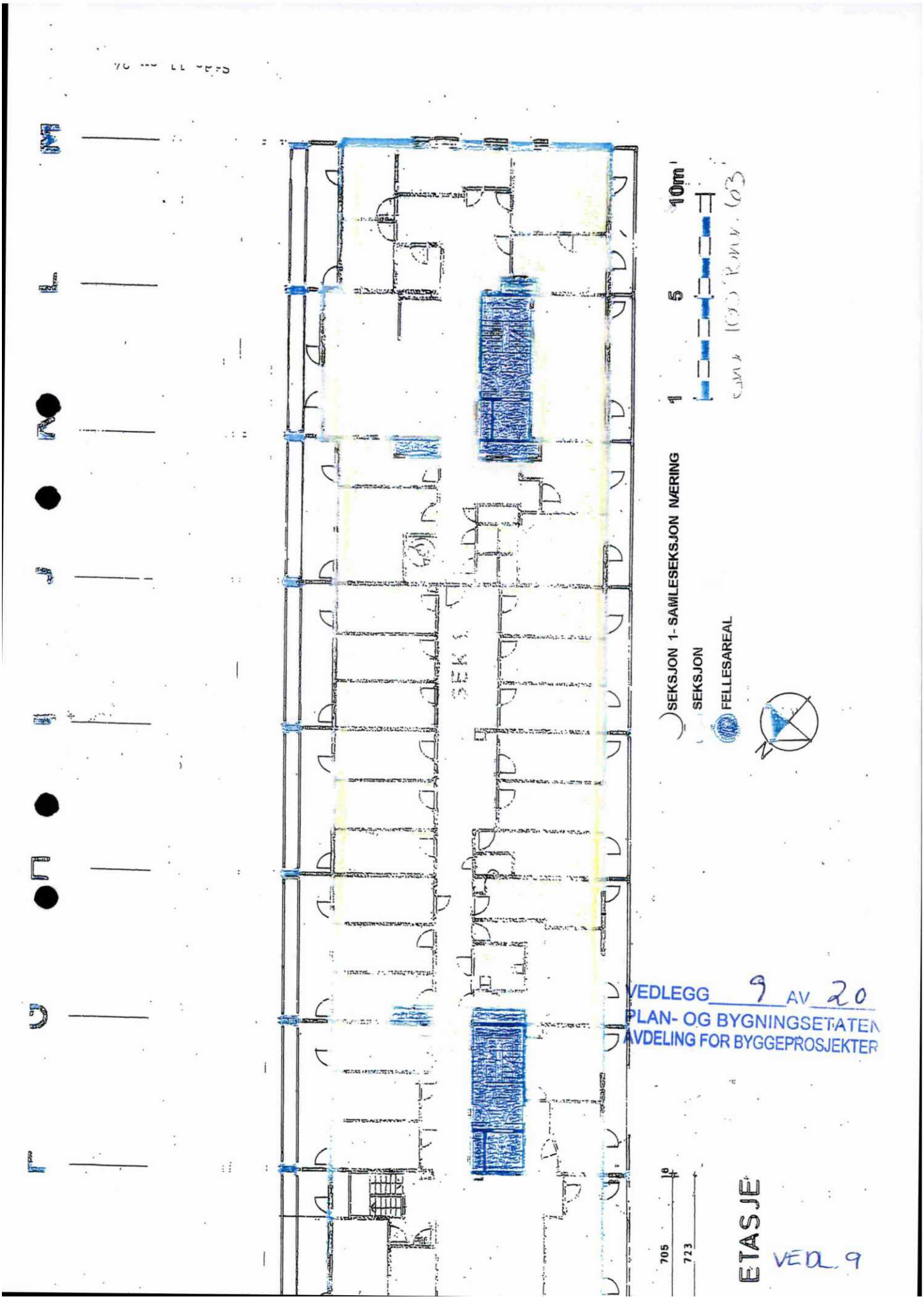


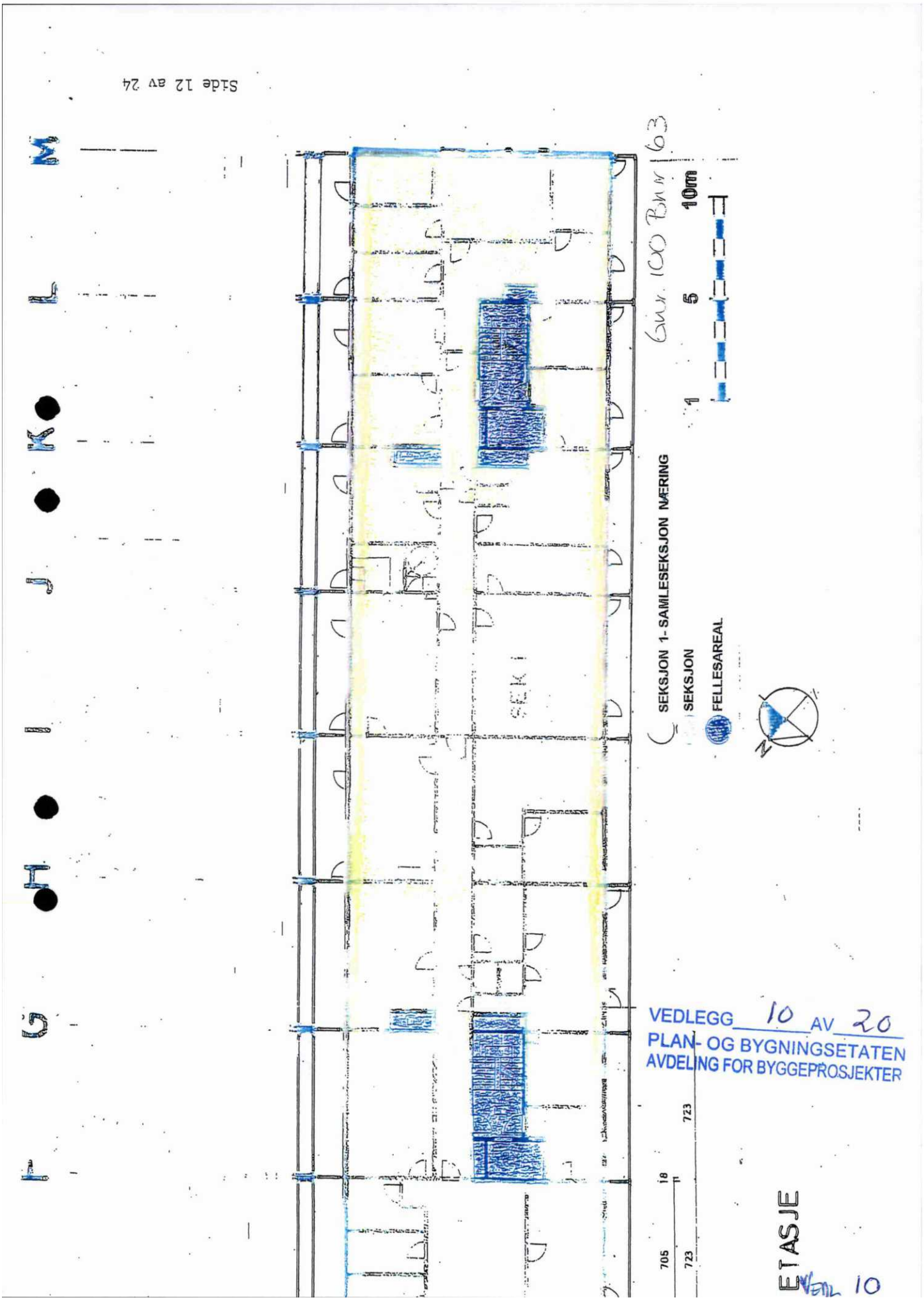

VEDLEGG 6 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

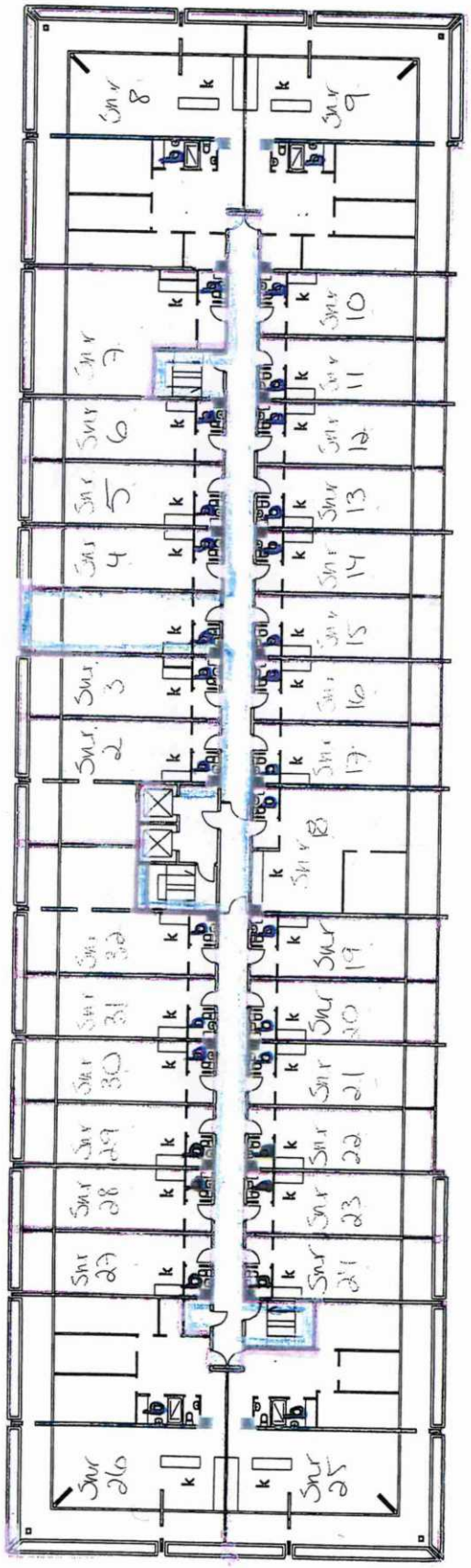
VEDL. 6


SEKSJON 1- SAMLESEKSJON NÆRING
SEKSJON
FELLESAREAL
SEK 1
1
5
10m
VEDLEGG 7 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
VEDL. 7


GNR. 100 BNR. 63
1
5
10m
SEKSJON 1-SAMLESEKSJON NÆRING
SEKSJON
FELLESAREAL
N
VEDLEGG 8 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
705
723
ETASJE
VEDL 8


SEKSJON 1- SAMLESEKSJON NÆRING
SEKSJON
FELLESAREAL
1
5
10m
VEDLEGG 9 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
ETASJE
VEDL. 9


Side 12 av 24
SEKSJON 1- SAMLESEKSJON NÆRING
SEKSJON
FELLESAREAL
1
5
10m
VEDLEGG 10 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
ETASJE
VEDL 10



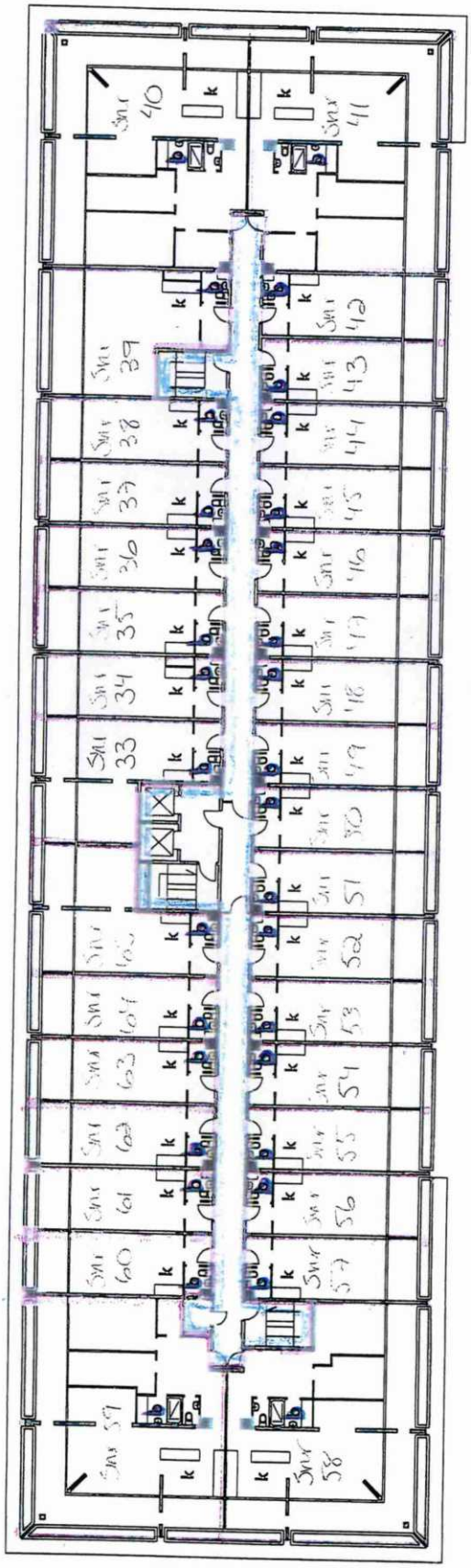
3 .ETASJE
BLOKK 54
STOVNER SENTER 1

Gnr. 100 Bnr. 63
Snr. 2 - 32

k = kjøkken
b = bad

VEDLEGG 11 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

VEDL 11



4. ETASJE
BLOKK 54
STOVNER SENTER 1

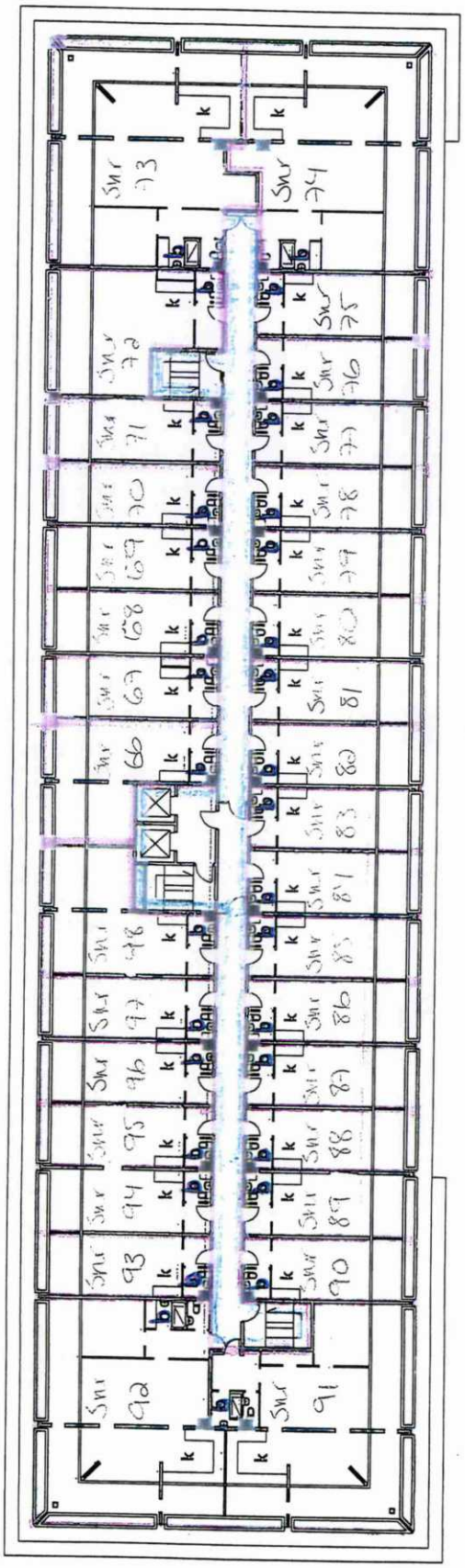
Bygg A

Gnr 100 Bnr. 603
Snr 33 → 65

k = kjøkken
b = bad

VEDLEGG 12 av 20
PLAN- OG BYGNING
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKT

VEDL. 12



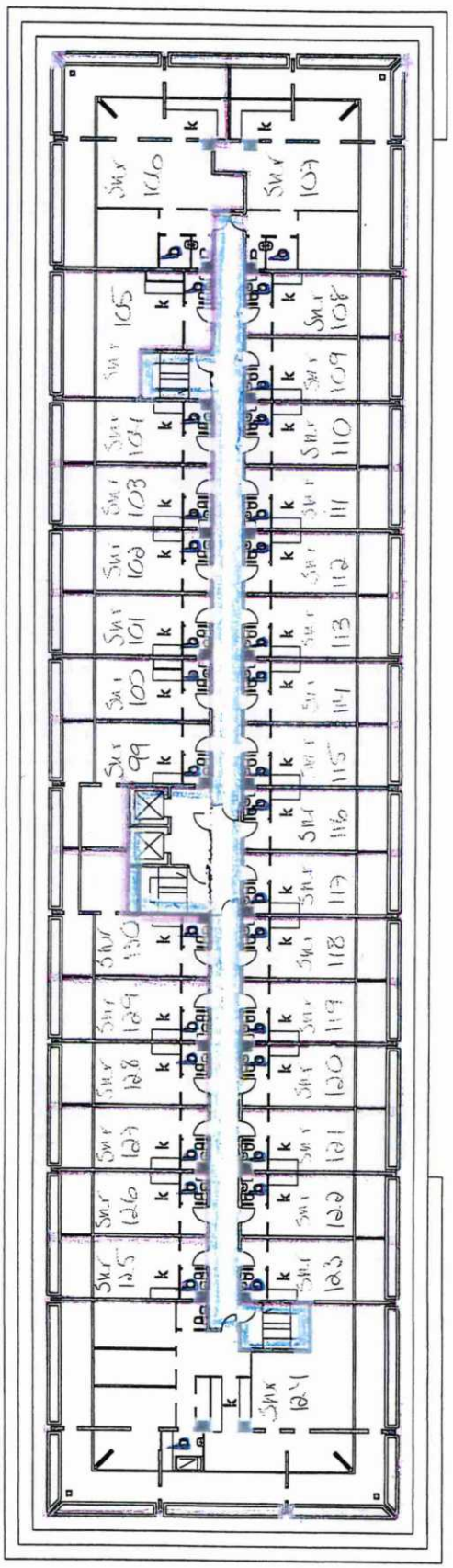
5. ETASJE
BLOKK 54
STOVNER SENTER 1

Bygg A

Bygg. 100 Bygg. 63
Bygg. 60-96

k = kjøkken
b = bad

VEDLEGG 13 AV 20
PLAN- OG BYGNINGS
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTE



6. ETASJE
BLOKK 54
STOVNER SENTER 1

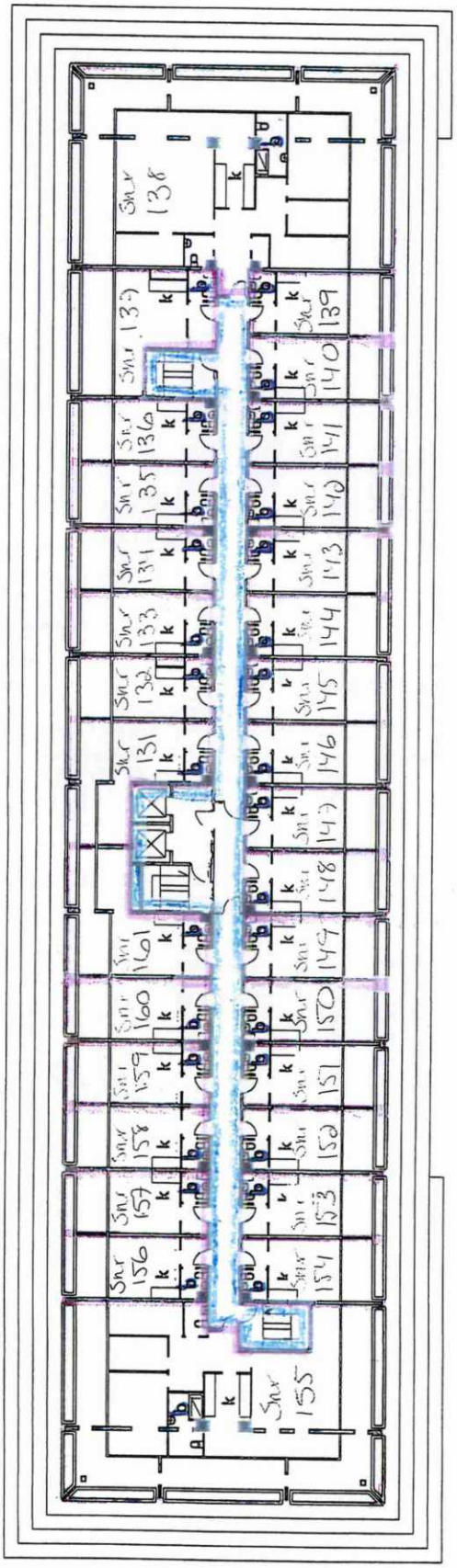
Bygg A

Bwr. 100 Bwr 63
Sha. 99-2130

k = kjøkken
b = bad

VEDLEGG 14 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

VEDL 14



7. ETASJE
BLOKK 54
STOVNER SENTER 1

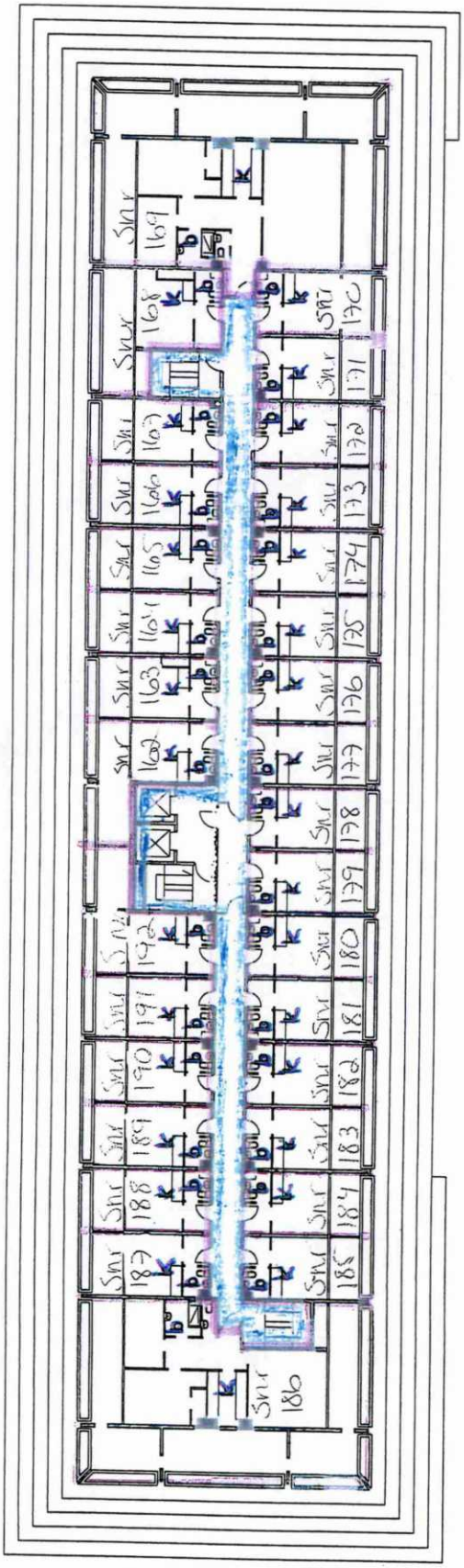
Bygg A

Snr. 100 Bad, 03
Snr. 131 → 161

k = kjøkken
b = bad

VEDLEGG 15 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
...NG FOR BYGGEPROSJEKTER

VEDL 15



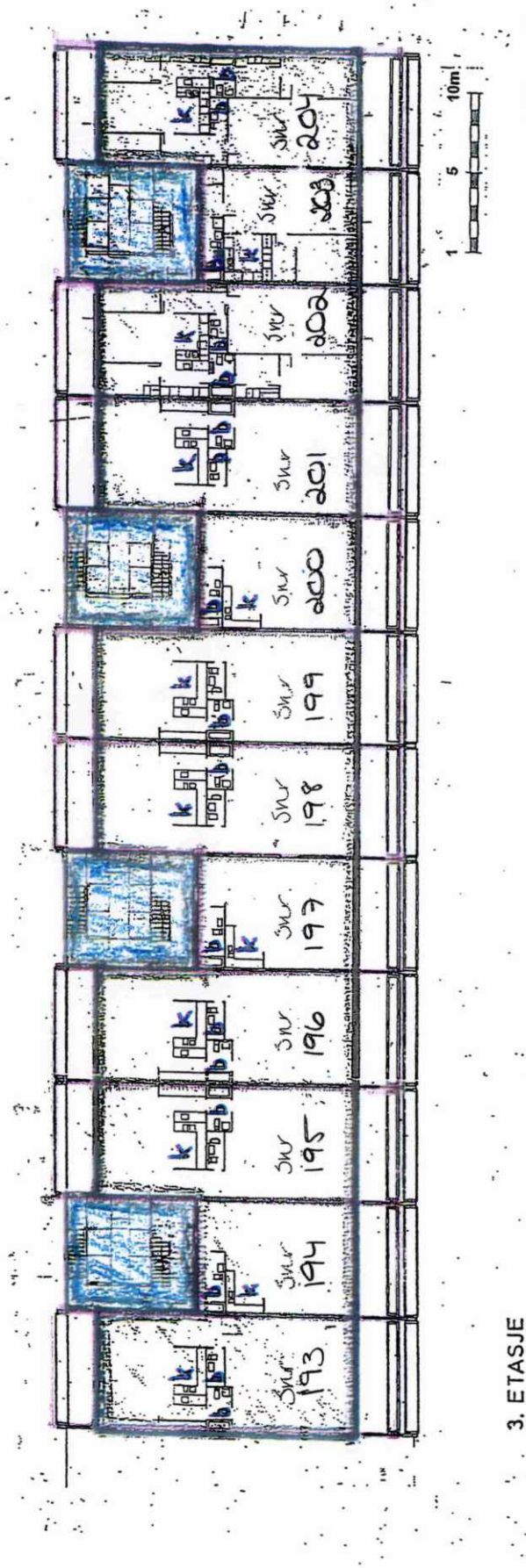
8. ETASJE
BLOKK 54
STOVNER SENTER 1

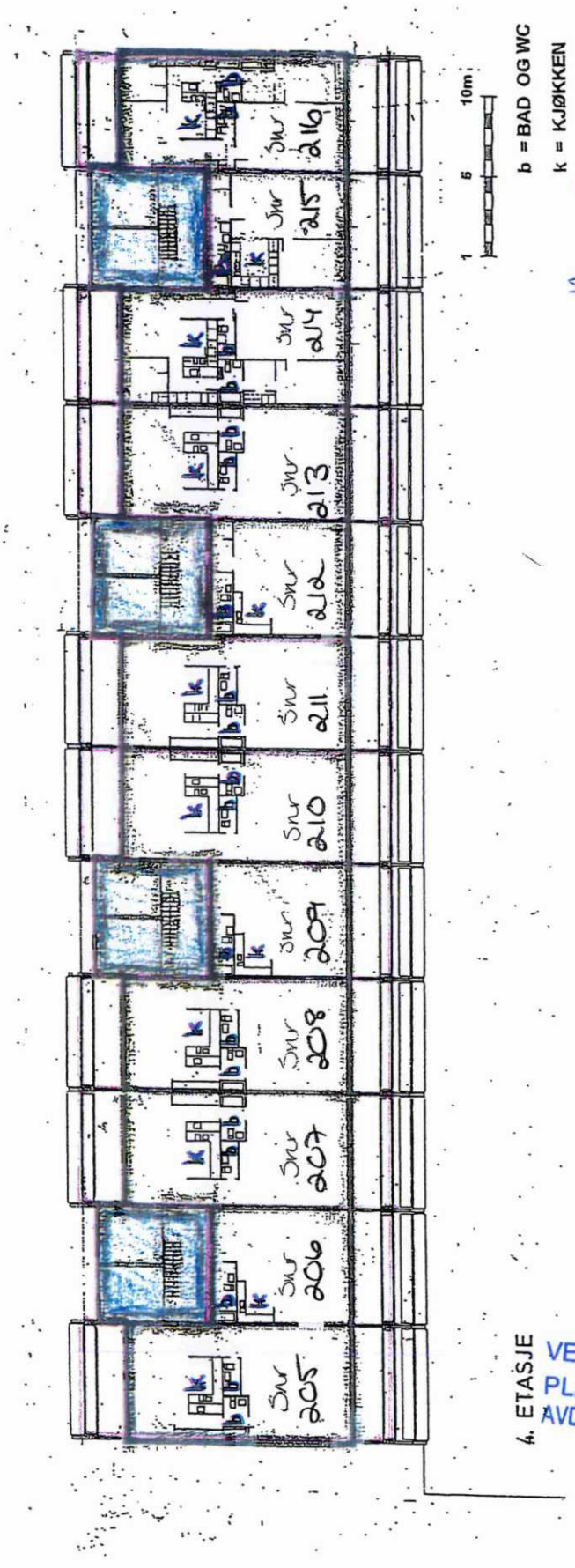
Bygg A

Snr 100 Bnr 1, 63
Snr 1, 163 → 192

K = kjøkken
B = bad

VEDLEGG 16 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


b = BAD OG WC
k = KJØKKEN
1
5
10m
3. ETASJE
Bygg B
Gnr. 100 Bnr. 63
Snr. 193 → 204
k = kjøkken
b = bad
VEDLEGG 17 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
VED 17


b = BAD OG WC
k = KJØKKEN
1
5
10m
4. ETASJE
Bygg B
6 bur, 100 Bnr. 63
5 bur, 205 → 216
VEDLEGG 18 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
VEDL 18




Bygg B
Gnr. 100 Bnr. 63
Snr. 217 → 228

VEDLEGG 19 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

VEDL. 19




VEDLEGG 20 AV 20
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

VEDL 20

Skatteetaten

Dato
14.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MAGNUS VOLD HYTTEN
VIGES VEI 4 H0101
3151 TOLVSRØD

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Gnr 100 Bnr 63 Fnr 0 Snr 87

**Eiendommens adresse:**

Stovner Senter 1, 0985 OSLO

**Formuesverdi for inntektsåret 2024:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 456 091 |
| Som sekundærbolig: | kr 1 824 364 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

# Stovner Senter 1

Nabolaget Stovner senter - vurdert av 77 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige

## SKOLER

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

## OFFENTLIG TRANSPORT

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

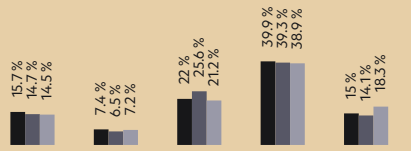
## BARNEHAGER

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

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Stovner | 2 min |
| Meny Stovner | 2 min |

## ALDERSFORDELING




| | Barn (0-12 år) | Ungdom (13-18 år) | Unge voksne (19-34 år) | Voksne (35-64 år) | Eldre (over 65 år) |
|---|---|---|---|---|---|
| Stovner senter | 15.7 % | 7.4 % | 22 % | 39.9 % | 15 % |
| Oslo og omegn | 14.7 % | 6.5 % | 25.6 % | 39.3 % | 14.1 % |
| Norge | 14.5 % | 7.2 % | 21.2 % | 38.9 % | 18.3 % |

| 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 62/100

**Naboskapet**
Høflige 55/100

**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

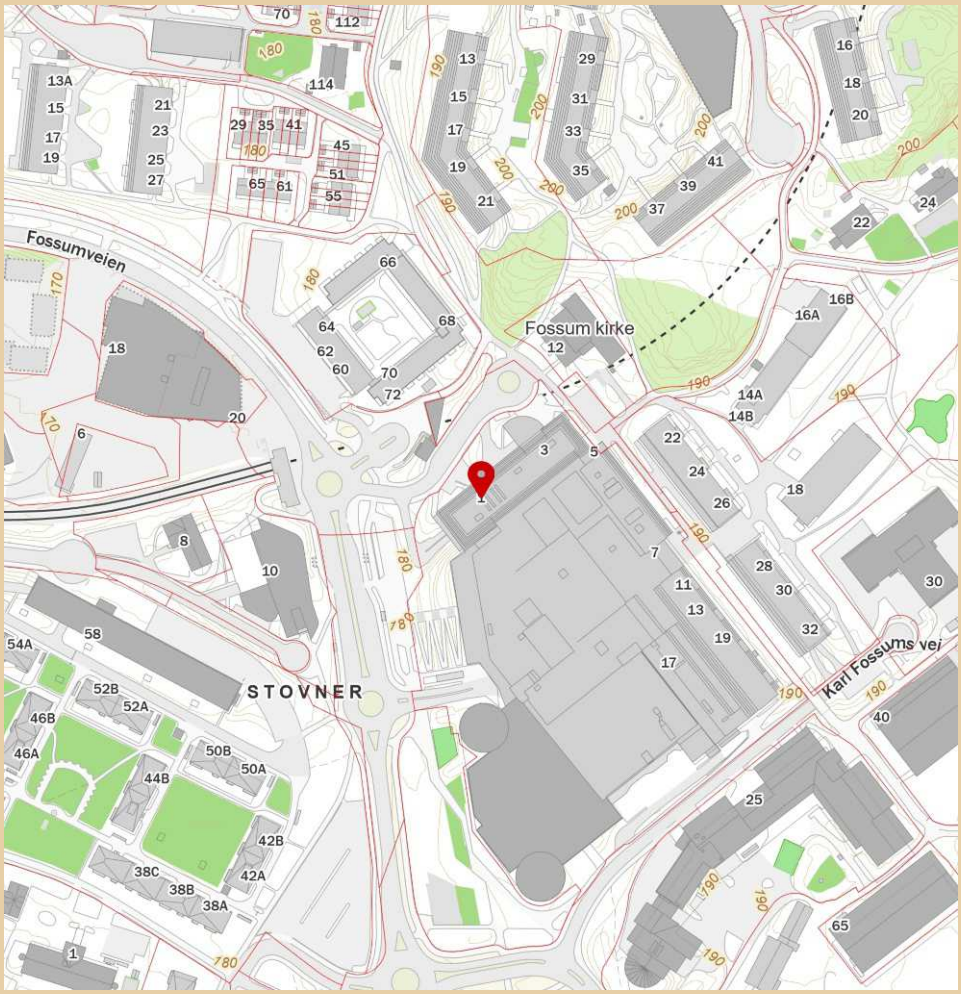
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 92/100

—

**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

# 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. 87, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
27260003


**Meglerforetak:** Privatmegleren Atrium

**Saksbehandler:** Erik Rognstad Ilseng

**Telefon / Mobil:** 22 71 17 00 / 478 84 004

**E-post:** erik.ilseng@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.

---