

Dueveien 9



Velkommen til

Dueveien 9



Salgsoppgaven produsert 11. juli 2025

Frogner sentrum

Lys og moderne 2-roms med stor solrik balkong. "Ny" i 2021.
Parkeringplass. Rett ved matbutikk og tog. 25 min til Oslo!

Prisantydning	3 390 000,-
Fellesgjeld	10 000,-
Omkostninger	86 350,-
Totalpris	3 486 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 948,-
BRA-i	49 kvm
Totalt BRA	52 kvm
Soverom	1

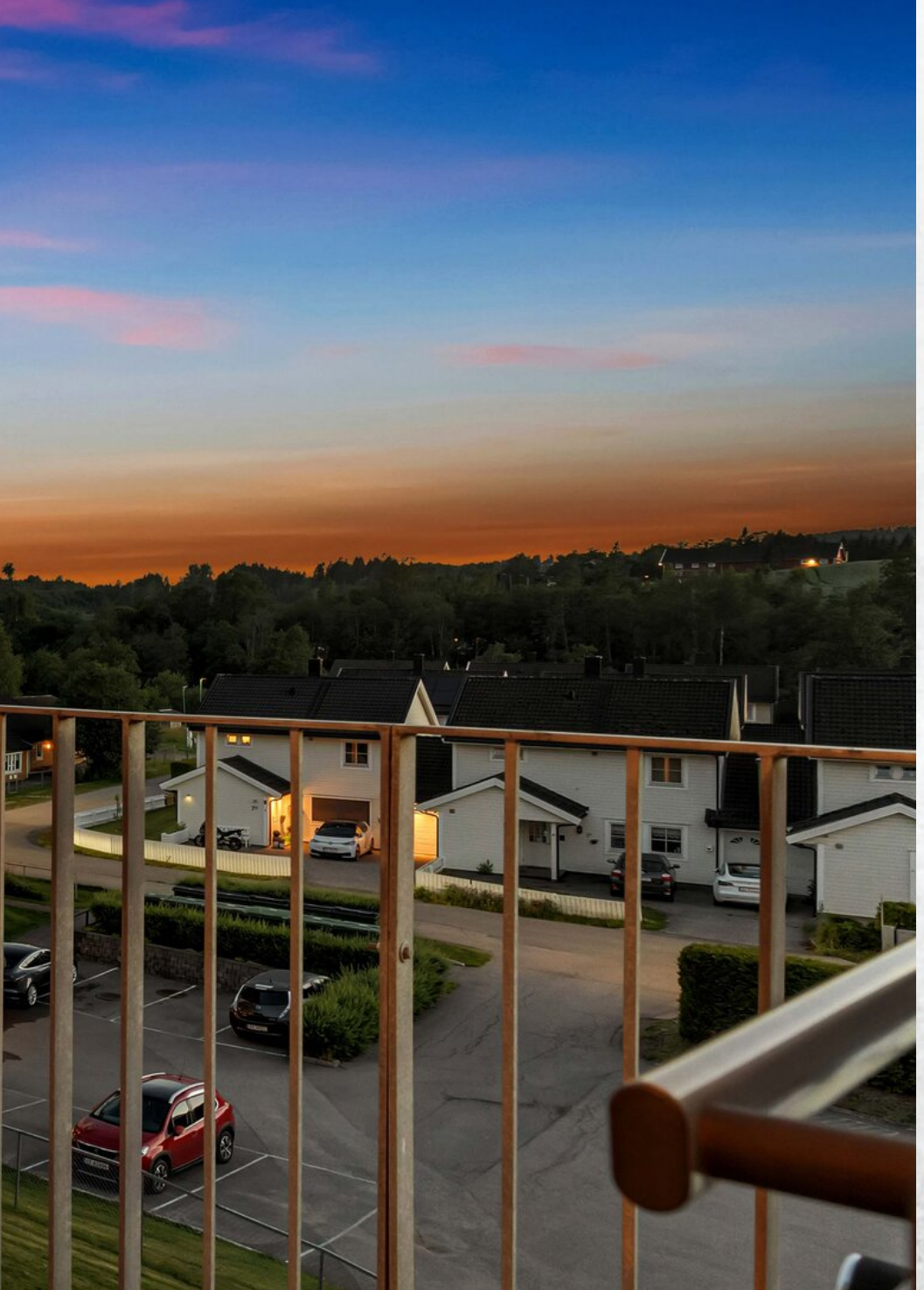
Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1987

Megler	Donna Lilly Padilla
Telefon	936 19 517
E-post	d.padilla@nordvikbolig.no

Megler 2	Kordian Zuraw
Telefon	463 49 101
E-post	k.zuraw@nordvikbolig.no







Kort fortalt

En lys og moderne 2-roms leilighet med god planløsning og tilgang til en herlig balkong på 12 kvm mot vest. Beliggenheten er attraktiv i Frogner sentrum med kort vei til dagligvare, restaurant, apotek, togstasjon, marka med mer. Fra Frogner stasjon er det ikke mer enn 10 minutter til Lillestrøm og under 25 minutter til Oslo sentrum. Bo godt med nærhet både til naturen og det travle byliv.

- Etasjen ble renovert i 2021 fra næring til leiligheter
- Trappefri adkomst
- Parkeringsplass med mulighet for å installere lader
- Lave felleskostnader
- Stue og kjøkken i åpen løsning
- Delikat baderom med gulvvarme
- Soverom av god størrelse
- Innvendig bod på 3 kvm
- Ekstern bod vis-a-vis leiligheten på 3 kvm

Arealer og innhold

BRA-i:	49 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	52 kvm
TBA:	12 kvm

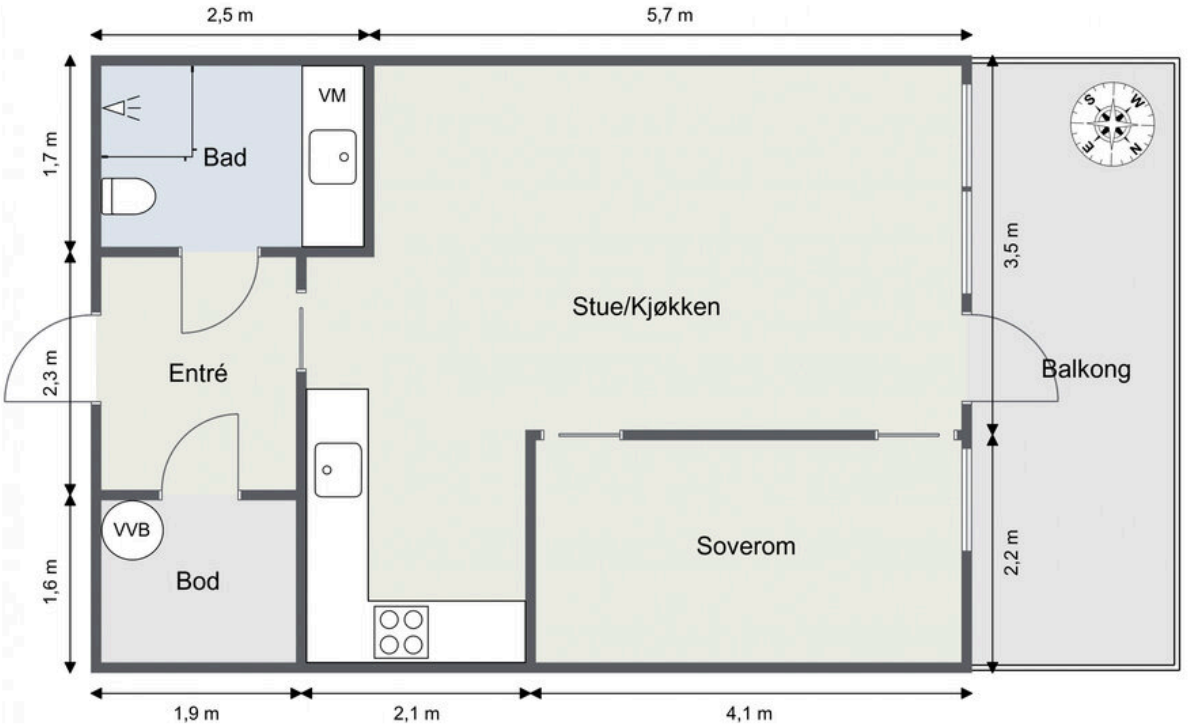
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 49 kvm.
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 12 kvm.

DALBECK TAKST

Dueveien 9

1. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet

Informasjon

Dueveien 9

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0135/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Dueveien 9, 2016 FROGNER
Gnr 273, bnr 148, snr 33 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selgere
Nora Benedikte Lagmannsveen Haugen
Sivert Opsahl Gjermshus

Kjøpesum og omkostninger
3 390 000,- (Prisantydning)
10 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 400 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
85 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
86 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
99 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 486 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 499 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1987

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 52 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 49 kvm.
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 12 kvm.

Innhold

1. etasje: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, bad, soverom og bod.
Annet: Ekstern bod vis-a-vis leiligheten i første etasje.

Standard

Entré
Leiligheten ligger i første etasje med trappefri adkomst. Entréen gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Det er laminat på gulv og vegger malt i tidsriktige toner. Yttertøy og sko ryddes bort i oppbevaringsmøblement.

Stue
Innbydende og luftig stue med åpen løsning mot kjøkkenet. Det er godt med lys gjennom store vindusflater samt utgang til balkong. Stuen holder den samme stilen som i entré. Det er god plass til å møblere med sofa, spisebord og tilhørende møblement.

Kjøkken
Stilren kjøkkeninnredning som kler rommet godt. Det er gode oppbevaringsmuligheter i både hylle- og benkeskap. Innredningen består av hvite fronter, fliser over benk og laminat benkeplate. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Bad
Badet er delikat innredet med grå fliser og gulvvarme. Innredningen består av et hvitt vegghengt servantskap med skuffer og speil med belysning. Videre har badet gulvstående toalett og dusjnisje med innfellbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom og lagring
Soverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Her har du meget gode oppbevaringsmuligheter i to garderobeskap. I tillegg har du tilgang til en bod vis-a-vis leilighetsdøra på 3 kvm.

Parkering

Parkering på parkeringsplass nr. 33. Det er mulig å installere elbillader i regi av sameiet.

Borettslaget disponerer 8 gjesteparkeringsplasser.

Modernisering og påkostninger

- Flislagt mellom benk og overskap
- Montert flere stikkontakter under overskap på kjøkken
- Installert ekstra kjøkkenskap
- Montert spilevegg på soverommet
- Beiset balkongen
- Malt alle vegger i oppholdsrom
- Byttet dusjdør og dusjsett

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
- 20. august 2021.

Har du kjennskap til eiendommen?
- Ja.

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
- Ja.

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Skiftet dusjdør og dusjarmatur/dusjhode.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Multirør AS 2021, bygging av leilighet.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ny fasade i 2. og 3. etg, samt nytt tak på halve bygget i regi av sameiet.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Montert 3 nye stikkontakter under overskap. Utført av faglært person i egen bolig.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Sporadisk observert sølvkre, dog veldig sjeldent.

Bygningssakkyndig

Sivert Dalen

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport utført av Sivert Dalen datert 26.06.2025:

OM BYGGEMETODEN
Boligblokk med kjeller. Hovedkonstruksjon av betong og mur, fasader forblendet med teglstein og fasadeplater. Etasjeskiller i betong. Flatt tak, antatt tekket med membran/papp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN
Boligen fremstår i normalt stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad. Laminat i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Himlingsplater i bod. Malte slette flater i øvrige rom.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR
Leiligheten ble etablert i 2020/2021 da byggets 1.etasje ble omgjort fra næring til bolig.

Alle innvendige bygningsdeler har fått tilstandsgrad 1.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og

tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Følgende løsøre medfølger ikke:
- HUE-belysning.
- Lampe over spisebord.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt. Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se http://www.nrpa.no.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - rød

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 300 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 948,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv og internett Telia, betjening av andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter med mer.

Kommunale avgifter

Dette inngår i de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter

Kostnader utover fellesutgifter vil være strøm, innboforsikring med mer.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 576 305,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 305 220,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Frogner Senter Sameie, orgnr. 925729604

Om sameiet

Frogner Senter Sameie har organisasjonsnummer 925729604. Forretningsfører er

BORI BBL. Sameiet ble stiftet 01.10.2020. Sameiet består av 38 boligseksjoner, fordelt på 1 bygning med adresse Dueveien 9. Eiendommen har gnr 273 bnr 148 i Lillestrøm kommune. Sameiet består av Frogner Senter Borettslag i 2. og 3. etasje, samt eierseksjoner i 1. etasje.

Sameiet har ingen egen vaktmester, men bestiller ekstern hjelp ved behov. Renhold i fellesarealene utføres av Bygårdsservice AS.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i årsberetning, vedtekter og husordensregler som følger som vedlegg. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styre og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke styregodkjennelse i sameiet, men sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 10 000,-pr. 31.05.2025

BOLIGBANKEN ASA 7,65%
Annuitetslån
03.07.24-31.07.34

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Budsjettert resultat for 2025 er kr 160.482,-. Det vises for øvrig til detaljert budsjett for 2025.

Se vedlagt årsberetning med regnskap for 2024 og budsjett for 2025.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter ligger vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det gjennomføres årlig dugnad i sameiet på våren.

Dyrehold
Dyrehold skal søkes styret.

Sameiets forsikring
Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 20872399

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 203 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet/borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon/andel/leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et sentralt, men rolig boligområde på Frogner i Lillestrøm kommune. Rett utenfor døra finner man dagligvarebutikk, cafe/restaurant, apotek barnehage, barne- og ungdomsskole samt kollektivtransport via buss og tog.

Ved skolen er det friområder med lekeplass, fotballbane, skateramp og svømmehall. Frogner IL har et toppmoderne idrettsanlegg med flerbrukshall og kunstgressbane, som ble ferdigstilt høsten 2017. Her finner du både klatrevegg, buldrevegg og treningsrom.

Leiligheten har også nærhet til flotte friluftsområder langs Leira, med gode fiskemuligheter samt relativt kort avstand til turområder i Romeriksåsen og på Vilbergfjellet. Området har også et godt utbygd nett av gang- og sykkelstier. Golf kan du spille på Hauger golfbane, eller ved Lillestrøm by.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi Frogner, kun et minutt å gå fra boligen.. Ved Kiwi Frogner finner man også apotek og spisested. Romerikssenteret på Kløfta, Skedsmo Senter og Strømmen Storsenter har et rikt utvalg, og ligger heller ikke langt unna. Sistnevnte fremstår som landets mest innholdsrike kjøpesenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter.

Frogner har et godt kollektivtilbud via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Frogner sentrum, som ligger «rett utenfor døra». Videre er det ca. 5 minutters gange til Frogner Stasjon. Herfra går det tog hver halvtime i retning Oslo/Drammen og Dal/Jessheim. Med bil fra Frogner tar det ca. 8 minutter til Skedsmokorset, 15 minutter til Lillestrøm by, 15 minutter til Strømmen, 18 minutter til Oslo Lufthavn og 27 minutter til Oslo S.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 01.09.2021.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Regulerings- og arealplaner

I henhold til kommuneplan ligger eiendommen i område regulert til sentrumsformål, nåværende. Omkringliggende områder er regulert til

sentrumsformål, nåværende, boligbebyggelse, nåværende, idrettsanlegg, nåværende, og tjenesteyting, nåværende. Omkringliggende områder er markert som faresone i kommuneplanen, henholdsvis hensynssone H310_63 og H310_73, begge omhandlende ras- og skredfare. I kommuneplanen står det ar ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

I reguleringsplanen er området eiendommen ligger regulert til sentrumsformål, og nærliggende områder er regulert til sentrumsformål, uteoppholdsareal, boligbebyggelse og gatetun. Det foreligger for tiden ikke reguleringsplanforslag på eiendommen.

Alle interessenter anmodes om å undersøke reguleringsforhold på eiendommen, besøk gjerne Lillestrøm kommunes karttjenester. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Tinglyste heftelser og rettigheter

987/8330-1/9 21.10.1987 SAMEIEAVTALE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 273 BNR: 148 FNR: 0
SNR: 2

2016/527020-1/200 13.06.2016 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon.
beplantning eller oppfylling av masse.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 273 BNR: 148 FNR: 0
SNR: 2

2018/586115-1/200 26.03.2018
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 273 BNR: 5
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 273 BNR: 148 FNR: 0
SNR: 2

2018/586115-2/200 26.03.2018
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 273 BNR: 9 FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 273 BNR: 9 FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 273 BNR: 9 FNR: 0
SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 273 BNR: 9 FNR: 0
SNR: 4
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 273 BNR: 148 FNR: 0
SNR: 2

2018/586115-9/200 26.03.2018

BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 273 BNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 273 BNR: 9 FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 273 BNR: 9 FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 273 BNR: 9 FNR: 0
SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3205 GNR: 273 BNR: 9 FNR: 0
SNR: 4
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 273 BNR: 148 FNR: 0
SNR: 2

2020/3460146-1/200 09.12.2020
RESEKSJONERING
SNR: 33
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 51/2730
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Deling av seksjon
Endring av formål
Endring av sameiebrøk

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger. Før boligen overleveres kjøper, skal fullt

oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut

ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

Kopi av budjournal 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.

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 129 668,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 12. juli 2025

Megler

Donna Lilly Padilla, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93619517

Megler 2

Kordian Zuraw, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46349101

Meglerforetaket

Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Dueveien 9

Dueveien 9

Nabolaget Frogner - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Frogner skole (1-10 kl.) 975 elever, 44 klasser	**2 min** 0.1 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	**13 min** 9.7 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	**14 min** 10.5 km

Ladepunkt for el-bil

Melvold Svømmehall - Lillestrø...	**5 min**
Frogner Barnehage - Lillestrøm...	**6 min**

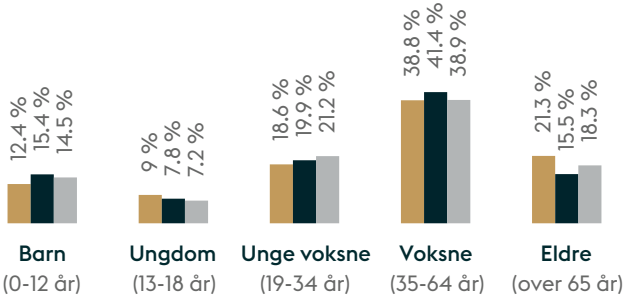
Offentlig transport

Frogner sentrum Linje 365, 425	**2 min** 0.1 km
Frogner stasjon Linje R13	**5 min** 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**27 min** 28 km
Oslo Gardermoen	**17 min**

Barnehager

Brusletta barnehage (0-5 år) 66 barn	**3 min** 0.2 km
Frogner barnehage (1-5 år) 49 barn	**7 min** 0.5 km
Frogner aktivitetsbarnehage (0... 32 barn	**10 min** 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frogner	1 164	552
Lillestrøm kommune	89 095	38 373
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Frognerhallen - Trippel flerbr...	4 min
Frogner idrettspark	4 min
Avancia Sport Center Skedsmoko...	7 min
Fresh Fitness Skedsmokorset	8 min

«Stille og rolig med masse aktiviteter og et supert idrettsanlegg! Alle naboene er hyggelige og hjelpsomme»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100



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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Haugen, Nora Benedikte Lagmannsveen	9578-5997-4-3619837	2025-06-22 20:09:24
Gjermshus, Sivert Opsahl	9578-5995-4-3306138	2025-06-22 20:06:54

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
22. jun. 2025

Oppdragsnummer
65-0135/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dueveien 9, 2016 FROGNER

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Nora Benedikte Lagmannsveen Haugen, Sivert Opsahl Gjermshus

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. august 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 20872399
Forsikret i: Fremtind Forsikring AS

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Skiftet dusjdør og dusjarmatur/dusjhode

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Multirør AS 2021, bygging av leilighet

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny fasade i 2. og 3. etg, samt nytt tak på halve bygget i regi av sameiet

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Montert 3 nye stikkontakter under overskap. Utført av faglært person i egen bolig

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Kan monteres gjennom avtale i sameiet

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Sporadisk observert sølvkre, dog veldig sjeldent

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

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

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

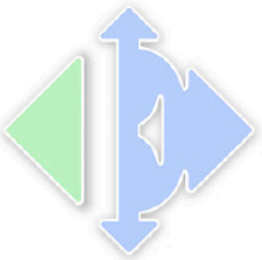
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 65-0135/25

EIERSKIFTERAPPORT™

Dueveien 9
2016 Frogner



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
10	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 26/06/2025

Waldemar Thranes gate 55A
Oslo 0173
47841288
post@dalbeck.no

DALBECK TAKST

BMTF

FAGMANN GARANTI

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no
www.bmtf.no
BMTF
TILSTANDSRAPPORT

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig for tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallator foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no
www.bmtf.no
BMTF
TILSTANDSRAPPORT

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. • Det er ingen tegn til slitasje. • Dokumentert fagmessig godt utført. • Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. • Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. • Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: • Feil utført. • Skadet, eller symptomer på skade. • Svært slitt. • Nedsatt funksjon. • Utgått på dato. • Kort gjenværende brukstid. • Det er behov for tiltak i nær fremtid. • Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: • Har total funksjonssvikt • Fyller ikke lenger formålet • Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: • Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen • Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:274, Bnr: 148
Hjemmelshaver:	Nora Benedikte Lagmannsveen Haugen og Sivert Opsahl Gjermshus
Seksjonsnummer:	33
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1987
Tomt:	3203 m²
Kommune:	Lillestrøm

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	25.06.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Felles tomt sentralt på Frogner.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk med kjeller. Hovedkonstruksjon av betong og mur, fasader forblendet med teglstein og fasadeplater. Etasjeskiller i betong. Flatt tak, antatt tekket med membran/papp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normalt stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
Rapporten begrenser seg til boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som selveier. Normalt utgjør dette alt innenfor boenhetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for boligen. Dette er sameiets ansvarsområde og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser på bad. Laminat i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Himlingsplater i bod. Malte slette flater i øvrige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Leiligheten ble etablert i 2020/2021 da byggets 1.etasje ble omgjort fra næring til bolig.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	49			12	46	3
Ekstern bod		3				
SUM BYGNING	49	3		12	46	3
SUM BRA	52					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Entré, Bod, Bad, Stue/Kjøkken, Soverom

BRA-e:
Ekstern bod

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på bad. Øvrig elektrisk oppvarming.

Takhøyde: Målt ca 250cm i stue.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

©mtf.no

www.bmtf.no

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Nøkkelbefaring

©mtf.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

26/06/2025

Sivert Dalen

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik. Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og gulvstående toalett.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble utført hulltaking for fuktsok fra stue. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin, ovn og platetopp. Frittstående kjøl/frys.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer og anses som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

3-lags vinduer produsert i 2020. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Nordvestvendt balkong på ca 12m2 med utgang fra stue fremstår i normal stand.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Rør i rør system. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca 107 liter plassert i bod fremstår i normal stand.

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Gjennomgående balansert ventilasjon. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brannttilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurdering blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført el-kontroll.

Merknader:

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mtr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

5227 Frogner Senter Sameie

Protokoll for ordinært årsmøte 06.05.2025

Sted: Møterom hos Elverhøy, Dueveien 3
10 av 39 mulige stemmegivere var representert.
8 deltok fysisk, 2 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

A) Valg av møteleder
B) Opptak av navnefortegnelse
C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

"Styreleder Svein Asmyhr velges til møteleder.
Navnefortegnelse: 8 oppmøtte + 2 fullmakter
Sekretær: Silje Bjørkeng
Undertegne protokoll: Ron Daniel Pedersen og Nora Benedikte Lagmannssveen Haugen

Mot: 0 stemmer

Møtet er lovlig innkalt

Sak 2: Styrets årsberetning for 2024

TILLITSVALGTE
Styret har i perioden bestått av:
Styreleder: Svein Kristian Asmyhr
Styremedlem: Hilde Rudshaug
Styremedlem: Morten Bekkeng
Styremedlem: Silje Bjørkeng
Styremedlem: Sivert Opsahl Gjemshus

Valgt til å representere på Boris generalforsamling:
Svein Kristian Asmyhr
Silje Bjørkeng, vara

Valgkomité: Morten Bekkeng, Nora Benedikte Lagmanssveen Haugen

Selskapsinformasjon
Frogner senter sameie har organisasjonsnummer 925729604
Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.
Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautoriser revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm

Postadresse
Postboks 323, 2001 Lillstrøm

Fakturaadresse
Sameiet ønsker å motta EHF. EHF-adressen er sameiets organisasjonsnummer: 925729604.
Ved eventuell faktura i pdf-fomat sendes dette på epost til faktura@bori.no
Eventuelle papirfakturaer stiles slik:
Frogner Senter Sameie, 925729604.
Postboks 323,
2001 Lillestrøm

Sameiet, eieindommen og bygningene
Frogner Senter Sameie ble stiftet 01.10.2020.
Sameiet består av 38 boligseksjoner, fordelt på 1 bygning med adresse Dueveien 9, 2016 Frogner
Eiendommen har gnr 273, bnr 148 i Lillestrøm kommune.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)
Borettslaget er underlagtinternkontrollforskriften av 6.desember 1996. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i borettslaget. Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannslokkingsutstyr i egen bolig og varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, tekniske anlegg, arbeidsmiljø og de ansattes helse og sikkerhet.

Borettslaget har web-baserte internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det

gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen og på eiendommen.

Styrets arbeid
Siden ordinær generalforsamling har styret avholdt 4 styremøter og behandlet rutinesaker, så som:
- Budsjettering
- Perioderegnskap
- Internkontroll HMS
- Generelt vedlikehold
- Husordensregler
- Løpende styresaker
- Godkjenning av regnskap
- Innkallelse årsmøte

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig for å ivareta bygningens tilstand og verdi.

Det er ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2024 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2024 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overenstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Budsjettert resultat for 2025 er kl 160.482,-. Det vises for øvrig til detaljert budsjett for 2025.

Forsikring:
Bygninger
Sameiets eiendommer, bygninger, m.m. er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polise nr 20872399. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv.

Egenandel er for tiden kr 10 000,-. "Heldekning for boligsammenslutning" dekker følgeskade av uttett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Skadedyr
"Heldekning av boligsammenslutning" omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygningen etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike innsekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Ved skade
For å melde skade til Fremtind benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Ved akutt skade kan Fremtinds vaktteleforn 915 02300 benyttes.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Avarn Security, men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte gjennom skjema på BORI sine hjemmesider. Tlf 915 02580 (vakttelefon) eller 333 10 000.

Utleie
Av HMS-hensyn, og for at styret skal ha mulighet til å informere og kommunisere med leietakere, ber styret om at seksjonseiere som leier ut sine seksjoner registrerer leietaker og kontaktinformasjon. Itleier kan registrere på Min side når du er logget inn på www.bori.no.

Kabel-TV og bredbånd
Tjenestene leveres av TELINA. Chat med telia hverdager mellom kl. 08-20, lørdager 09-17 eller søndag 10-15. Telefon til kundeservice: 924 05 050.

Chat med Otelia, Telia chattende robot, døgnet rundt. Se https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/ for mer informasjon.

Parkering og lading av bil
Sameiet har 11 parkeringsplasser ute og 22 plasser i garasje.
De 11 utvendige plassene disponeres av de som har kjøpt tilgang til disse plassene. Det er etablert infrastruktur for lading av el-bil på disse plassene. De 22 plassene i garasjen eies og disponeres av hver av de 22 leilihetene i borettslaget.
Ved bestilling av elbillader eller abonnement, benytt nettsiden https://elaway.io/no og søk opp "Frogner Senter Borettslag".

Borettslaget disponerer 8 gjesteparkeringsplasser.

Driften av sameiet
Sameiet har ingen egen vaktmester, men bestiller ekstern hjelp ved behov.
Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til styret, ved leder eller nestleder og må betales av den enkelte.

Renhold av fellesarealene utføres av Vaskeladden.

Styret kan kontaktes på mail til leder; svein_asmyhr@hotmail.com

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet.

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2025.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Spørsmål om det er hentet tilbud på kabel-tv/internett
Svar: Bindingstid hos telia til sept. 2026. Hentet tilbud fra telenor på tv og fiber med samme kostnad som i dag. Styret kommer til å vurdere det når bindingstiden hos telia utløper.

Spørsmål om post om drift av garasjeport og om feilsøking utføres av styret først.
Svar: Ikke kjent at problemene som ble skissert. De kostnadene forbundet med porten er ikke fordi noen kobler den fra.

Sak 3: Årsoppgjøret for 2024

Inntekter: 1.594.078. Nær budsjettert
Utgifter: ca 2.000.000. Budsjett 1.500.000. Oppstått situasjon med taklekkasje som førte til at kostnader til vedlikehold ble større enn budsjettert.

Kostnader til lån fordeles mellom leiligheter i sameiet og borettslaget etter avtalt brøk

Finanskostnader som heller ikke var budsjettert

Resultat: ca -430.000. Budsjett: + 100.000

Balanse 194.000.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Godtgjørelser til tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling:

Honorar som styreleder for styreperioden 2025/2026 settes til kr. 55000,- som utbetales i to like deler, i juni 2025 og desember 2025. Styreperioden 2025/2026 er perioden fra generalforsamling 6.mai 2025 og fram til ordinær generalforsamling i 2026.

Forslag til styrehonorar for nestleder og styremedlemmer for styreperioden 2024/2025: 26000,- som styret selv fordeler.

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Valgkomitteens forslag vedtas.

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Inkomne forslag

A) Styret foreslår justering av Husordensregler som anbefales godkjent. (se vedlegg)

Mål: Likelydende husordensregler for sameie og borettslag.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Styret anbefaler at justering av husordensregler vedtas

Mot: 0 stemmer

Sak 6: Valg av tillitsvalgte

A) Valg av leder for 1 år

Valgkomiteens forslag: Svein Kristian Asmyhr, Averstadmoen 8 A, 2040 Kløfta

B) Valg av 4 styremedlemmer for 1 år
Valgkomiteens forslag: Silje Bjørkeng, Morten Bekkeng, Romi Singh, Hilde Rudshaug.

C) Valg av valgkomité for 1 år
D) Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling.
Valgkomiteens forslag: Svein Asmyhr som delegat, Silje Bjørkeng som vara.

Styreleder (1 år)

Svein Kristian Asmyhr enstemmig valgt

Styremedlem (1 år)

Silje Bjørkeng enstemmig valgt

Styremedlem (1 år)

Morten Bekkeng enstemmig valgt

Styremedlem (1 år)

Romi Singh enstemmig valgt

Styremedlem (1 år)

Hilde Rudshaug enstemmig valgt

Delegater til Bori: Svein Asmyhr, Vara: Silje Bjørkeng

Valgkomite: Styret utpeker valgkomite i forkant av generalforsamling 2026.

Ordinært årsmøte 06.05.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Daniel, Ron	2025-05-08	Haugen, Nora Benedikte Lagmannsveen	2025-05-06
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Daniel, Ron		bankID Haugen, Nora Benedikte Lagmannsveen	

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Ordinært årsmøte i Frogner Senter Sameie avholdes tirsdag 6. mai 2025 kl 19.00 i lokalene til Elverhøy borettslag, 3. etasje.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
   A) Valg av møteleder
   B) Opptak av navnefortegnelse
   C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
   D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
2. **ÅRSBERETNING FOR 2024**
3. **ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**
4. **GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
5. **INNKOMNE FORSLAG**
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**

Frogner 10. april 2025

I styret for Frogner Senter Sameie

Svein Kristian Asmyhr Styreleder	Silje Bjørkeng styremedlem	
Hilde Rudshaug styremedlem	Morten Bekkeng styremedlem	Sivert Opsahl Gjemshus styremedlem

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE 6. mai 2025.

1. **KONSTITUERING**
   Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. **ÅRSBERETNING FOR 2024**
   Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. **ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**
   A) Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

   B) Anvendelse av årsresultatet.
   Styret foreslår at resultatet overføres udekket tap.

4. **GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
   A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. **INNKOMNE FORSLAG**
   A) Styret foreslår justering av Husordensregler som anbefales godkjent. (se vedlegg)

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   A) Valg av leder for 1 år
   B) Valg av 4 styremedlemmer for 1 år
   C) Valg av valgkomité for 1 år
   D) Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling.

Frogner Senter Sameie – Styrets årsberetning 2024

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Svein Kristian Asmyhr

Styremedlem, Hilde Rudshaug

Styremedlem, Morten Bekkeng

Styremedlem Silje Bjørkeng

Styremedlem, Sivert Opsahl Gjemshus

Valgt til å representere på Bori's Generalforsamling:

Svein Kristian Asmyhr

Silje Bjørkeng, vara

Valgkomite':

Morten Bekkeng

Nora Benedikte Lagmannsveen Haugen

Selskapsinformasjon

Frogner Senter Sameie har organisasjonsnummer 925729604

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse

Sameiet ønsker å motta EHF. EHF-adressen er sameiets organisasjonsnummer:

925729604.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til faktura@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:

Frogner Senter Sameie, 925729604.

Postboks 323,

2001 Lillestrøm

Sameiet, eiendommen og bygningene

Frogner Senter Sameie ble stiftet 01.10.2020.

Sameiet består av 38 boligseksjoner, fordelt på 1 bygning med adresse Dueveien 9, 2040 Frogner.

Eiendommen har gnr 273, bnr 148 i Lillestrøm kommune.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i sameiet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Sameiet har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen og på eiendommen.

Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling har styret avholdt 4 styremøter og behandlet rutinesaker, så som:

- Budsjettering
- Perioderegnskap
- Internkontroll HMS
- Generelt vedlikehold
- Husordensregler
- Løpende styresaker
- Godkjenning av regnskap
- Innkallelse til årsmøte

Styret er ikke i rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2024 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2024 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Budsjett for 2025

Budsjettert resultat for 2025 er kr 160.482,-. Det vises for øvrig til detaljert budsjett for 2025.

Forsikring

Bygninger

Sameiets eiendommer, bygninger m.m. er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polise nr 20872399. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv.

Egenandel er for tiden kr 10 000,-. «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Skadedyr

«Heldekning av boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike innsekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Ved skade

For å melde skade til Fremtind benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Ved akutt skade kan Fremtinds vakttelefon 915 02300 benyttes.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Avarn Security, men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte gjennom skjema på BORI sine hjemmesider. Tlf 915 02580 (vakttelefon) eller 333 10 000.

Utleie

Av HMS-hensyn, og for at styret skal ha mulighet til å informere og kommunisere med leietakere, ber styret om at seksjonseiere som leier ut sine seksjoner registrerer leietaker og kontaktinformasjon. Utleier kan registreres på Min side når du er logget inn på www.bori.no.

Kabel-TV og bredbånd

Tjenestene leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdager 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050.

Chat med Otelia, Telia chattende robot, døgnet rundt. Se https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/ for mer informasjon.

Parkering og lading av bil

Sameiet har 11 parkeringsplasser ute og 22 plasser i garasje.

De 11 utvendige plassene disponeres av de som har kjøpt tilgang til disse plassene. Det er etablert infrastruktur for lading av el-bil på disse plassene.

De 22 plassene i garasjen eies og disponeres av hver av de 22 leilighetene i borettslaget.

Ved bestilling av elbillader eller abonnement, benytt nettsiden https://elaway.io/no og søk opp «Frogner Senter borettslag».

Borettslaget disponerer 8 gjesteparkeringsplasser.

Driften av sameiet

Sameiet har ingen egen vaktmester, men bestiller ekstern hjelp ved behov.

Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til styret, ved leder eller nestleder og må betales av den enkelte.

Renhold i fellesarealene utføres av Vaskeladden.

Styret kan kontaktes på mail til leder; svein_asmyhr@hotmail.com.

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet.

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2025.

Frogner Senter Sameie

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Frogner Senter Sameie org.nr. 925729604

Resultatregnskap 2024

Frogner Senter Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 594 078	988 671	1 600 670	1 733 472
Sum driftsinntekter		**1 594 078**	**988 671**	**1 600 670**	**1 733 472**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	92 421	92 421	171 150	171 150
Konsulenttjenester	3	69 037	73 570	81 120	80 634
Rep og vedlikehold	4	704 778	202 349	128 998	111 000
Forsikringer		116 969	98 448	117 000	129 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		434 151	257 236	490 000	519 999
Energi og fyring		45 574	59 295	67 000	48 000
Kabel-TV og telefoni		278 507	245 457	271 000	271 812
Driftskostnader	5	159 079	111 277	96 999	107 000
Leiekostnader		48 702	32 536	50 000	50 000
Andre driftskostnader	6	50 793	44 876	27 387	44 400
Sum driftskostnader		**2 000 012**	**1 217 466**	**1 500 654**	**1 532 995**
Driftsresultat før finansposter		**-405 934**	**-228 795**	**100 016**	**200 477**
Finansielle poster					
Finansinntekt		345	254	0	0
Finanskostnad		24 988	3 920	0	39 993
Sum finansposter		**-24 642**	**-3 665**	**0**	**-39 993**
Årsresultat		**-430 576**	**-232 460**	**100 016**	**160 484**
Overført til annen egenkapital	8	-430 576	-232 460	0	0
Sum disponering		**-430 576**	**-232 460**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Frogner Senter Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		75 005	374 053
Kundefordringer		0	3 944
Andre fordringer		0	56 046
Sum fordringer		75 005	434 043
Bankinnskudd, kasse o.l.		194 088	27 447
Skattetrekkkonto	7	6 600	6 600
Sum omløpsmidler		**275 693**	**468 090**
SUM EIENDELER		**275 693**	**468 090**

Balanse 31.12.2024

Frogner Senter Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	0	19 345
Udekket tap	8	-411 230	0
Sum egenkapital		**-411 230**	**19 345**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	540 963	0
Sum langsiktig gjeld		540 963	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		131 023	387 453
Annen kortsiktig gjeld		14 937	61 292
Sum kortsiktig gjeld		145 960	448 744
Sum gjeld		**686 923**	**448 744**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**275 693**	**468 090**

Frogner Senter Sameie

Svein Kristian Asmyhr
Styrets leder

Morten Bekkeng
Styremedlem

Silje Bjørkeng
Styremedlem

Sivert Opsahl Gjermshus
Styremedlem

Hilde Rudshaug
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	1 298 107	906 303	1 328 803	1 381 836
Stipulerte renter	20 900	0	0	39 993
Stipulerte avdrag	19 040	0	0	39 831
Kabel TV/bredbånd	256 031	82 368	271 867	271 812
Sum felleskostnader	**1 594 078**	**988 671**	**1 600 670**	**1 733 472**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	81 000	81 000	150 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	11 421	11 421	21 150	21 150
Sum lønnskostnader	**92 421**	**92 421**	**171 150**	**171 150**

Utbetalt styrehonorar gjelder perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 813	4 775	6 000	5 000
Forretningsførerhonorar	54 041	49 484	55 000	56 634
Andre forvaltningstjenester	1 120	2 380	1 120	0
HMS	9 063	16 931	19 000	19 000
Sum konsulenttjenester	**69 037**	**73 570**	**81 120**	**80 634**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	595 836	199	11 000	10 000
Vedlikehold elektro	8 037	35 942	20 000	5 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	3 664	5 000	5 000
Vedlikehold heis	57 101	85 463	30 000	60 000
Vedlikehold garasjer	0	3 750	10 000	0
Vedlikehold ventilasjon	10 353	9 777	21 999	11 000
Vedlikehold brannsikring	33 451	63 437	30 000	20 000
Dugnadskostnader	0	118	999	0
Sum vedlikeholdskostnader	**704 778**	**202 349**	**128 998**	**111 000**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	19 517	20 750	15 000	0
Renholdstjenester	54 836	64 474	57 000	57 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	61 519	14 133	15 999	20 000
Gressklipping	23 207	11 920	9 000	30 000
Sum driftskostnader	**159 079**	**111 277**	**96 999**	**107 000**

Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Søppeltømming/container	6 399	6 449	7 000	7 000
Driftskostnader	0	0	6 000	0
Nøkler, låser og skilt	39 598	34 703	5 000	30 000
Generalforsamling/årsmøte	2 400	710	3 999	4 000
Velferdskostnader	0	0	996	1 000
Annen kontorkostnad	0	330	996	0
Porto	0	286	996	0
Øredifferanser	-3	-2	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 400	2 400
Sum andre driftskostnader	**50 793**	**44 876**	**27 387**	**44 400**

Note 7 Bundne midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bankinnskudd for skattetrekk	6 600	6 600
Sum skattetrekkkonto	**6 600**	**6 600**

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	19 345	251 806
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-430 576	-232 460
Sum opptjent egenkapital 31.12	-411 230	19 345
Annen egenkapital 31.12	0	19 345
Udekket tap 31.12	-411 230	0
Sum egenkapital 31.12	**-411 230**	**19 345**

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 9 Gjeldsbrevlån

BOLIGBANKEN ASA		
Renter 31.12.24: 7,65%, løpetid 10 år		
Opprinnelig 2024	560 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	19 037	
Lånesaldo 31.12		540 963
Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2034		
Sum langsiktig gjeld		**540 963**

Note 10 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**19 345**	**251 806**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-430 576	-232 460
Opptak langsiktige lån	560 000	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-19 037	0
B. Årets endring i arbeidskapital	110 387	-232 460
C. Arbeidskapital 31.12	**129 733**	**19 345**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	275 693	468 090
- Kortsiktig gjeld	145 960	448 744
= Arbeidskapital 31.12	**129 733**	**19 345**

5227 2024 Årsregnskap.pdf

Navn	Dato
Rudshaug, Hilde	2025-03-31

Identifikasjon
bankID Rudshaug, Hilde

Navn	Dato
Bekkeng, Morten	2025-03-31

Identifikasjon
bankID Bekkeng, Morten

Navn	Dato
Asmyhr, Svein Kristian	2025-04-01

Identifikasjon
bankID Asmyhr, Svein Kristian

Navn	Dato
Bjørkeng, Silje	2025-03-31

Identifikasjon
bankID Bjørkeng, Silje

Navn	Dato
Gjermshus, Sivert Opsahl	2025-03-31

Identifikasjon
bankID Gjermshus, Sivert Opsahl

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til årsmøtet i Frogner Senter Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Frogner Senter Sameie som viser et underskudd på NOK 430 576. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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.

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

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.

Lillestrøm, 8. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm Telefon: 63 89 77 00 E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Besøksadresse: Stortorget. 28, Lillestrøm Nettside: www.slm-revisjon.no

PrimeGlobal
An Association of Independent Accounting Firms

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 08.04.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

08.04.2025 23:24:11

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Husordensregler for Frogner Senter sameie

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av sameiets boliger, fellesareal og uteområder. Det er seksjonseierne som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at vår felles eiendom blir holdt i god stand. Alle utgifter som påføres sameiet må dekkes inn av felleskostnadene.

Hensikten med husordensregler er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel, trygghet, samt godt naboskap. For å holde den høyest mulige standard med minst mulig utgifter, er det i alles interesse at husordensreglene blir fulgt.

1. Ansvar for bomiljø

a) Leiligheten skal brukes slik at det ikke er til unødig sjenanse og fare for de øvrige beboere. Seksjonseierne skal behandle boligen, fellesrom samt eiendommen forøvrig med tilbørlig aktsomhet, og rette seg etter de regler som sameiet fastsetter i henhold til slike saker.

b) Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av de personer som bruker boligen eller som vedkommende gir tilgang til sameiets områder.

c) Seksjonseieren må erstatte all skade som forårsakes av vedkommende, dennes husstand, leietakere eller andre som er gitt adgang til sameiets områder.

2. Fellesområder

a) Alle ytterdører samt dører til loft, kjellerboder og garasje skal alltid holdes låst. Det samme gjelder garasjeporten når den er åpnet manuelt.

b) Inngangsparti, korridorer og trappeoppgang er fellesområde og det må ikke hensettes sko, sykler, sportsutstyr eller andre gjenstander i korridorene. Det skal være mulig å bruke rullestoler og andre hjelpemidler for funksjonshemmede uten hinder i alle fellesområder i sameiet. Dette gjelder også inngangspartiet utenfor blokken.

c) Parkering av sykler skal skje på loftet i 4.etg. eller innenfor merket område på egen parkeringsplass i parkeringskjelleren. Det er ikke tillatt å parkere sykler i korridorer eller ved inngangspartiet i 1.etg eller foran inngangsdøren til blokka i garasjekjeller.

d) Loftet (4.etg) skal kun benyttes til oppbevaring av sykler og sommermøbler. Det kan midlertidig hensettes andre gjenstander man ikke får plass til i egne boder. I slike tilfeller må det sendes skriftlig henvendelse til styret (frognersenterbrl@borimail.no). Uansett skal alt som er plassert der være merket tydelig med navn på andelseier.

e) Røyking er ikke tillatt i noen av sameiets fellesområder innendørs (inklusive garasje) og utendørs ved inngangspartiet.

3. Ro i leiligheten

a) Det skal være ro i hele sameiet alle dager fra kl. 23:00 til 07:00.

b) Håndverksarbeider (som medfører banking og boring i betong), musikkøvelser eller andre støyende aktiviteter som forplanter seg til øvrige leiligheter kan bare skje mandag til fredag mellom kl. 08:00 og 20:00 og på lørdager mellom 09:00 og 17:00. Slikt arbeid bør varsles gjennom oppslag på oppslagstavlene i blokka.

c) Musikkinstrumenter, radio, TV, stereoanlegg og lignende må ikke brukes slik at det plager naboene.

d) Klage på generende støy må rettes til vedkommende leieboer, eller om nødvendig til et av styrets medlemmer.

4. Dyrehold

Dyrehold i sameiet er kun tillatt etter skriftlig avtale med styret for hvert enkelt dyr. Slik avtale skal inngås før anskaffelse og innflytting. Søknad sendes til styret, frognersenter@borimail.no.

Dyr skal alltid være under eierens kontroll i hele sameiets eiendom. Dyr skal ikke oppholde seg alene i sameiets fellesområder innendørs eller utendørs selv om de er bundet eller er i bur. Dyrets eier er ansvarlig for fjerning av etterlatenskaper i og omkring sameiets områder og skade som dyr måtte gjøre på sameiets eiendom.

Er dyreholdet til sjenanse for øvrige beboere kan styret i hvert enkelt tilfelle oppheve tillatelsen til dyrehold. Dyrets eier plikter da umiddelbart å sørge for at dyret ikke oppholder seg i noen deler av sameiet.

5. Avfall

a) Restavfall, matavfall, glass og papir/papp skal plasseres i avfallsbeholdere på gårdsplassen utenfor hovedinngangen. Disse er tydelig merket med avfallstype. Det kan benyttes avfallsbeholdere plassert annet sted på sentrumsområdet.

b) Annet avfall må beboer for egen regning selv sørge for å få levert til en av kommunens gjenvinningsstasjoner. Den nærmeste er i Bølerveien 93, 2020 Skedsmokorset. Åpningstider finner du her: http://www.roaf.no. Husk å laste ned **ROAFiD** på din mobil før du reiser for å levere avfall.

6. Renhold

a) For å unngå utvikling og spredning av råte og muggsopp må boder holdes rene og i orden.

b) Alle beboere har et ansvar for ikke å søle til trapper og korridorer unødig. Det er plassert feiebrett utenfor heisen i 1.etg. som må benyttes dersom man har dratt inn leire, sand eller annen skitt som ikke kommer av normal bruk.

7. Oppbevaring i leiligheter, kjeller og loft

a) Det er forbudt å lagre varer som gir fra seg sjenerende lukt.

b) Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) har vedtatt forskrifter for oppbevaring av brannfarlig vare. På grunn av alles sikkerhet plikter alle beboere å følge disse. Oppbevaring bør skje i et rom med god utlufting. Brannfarlig vare må ikke oppbevares i rom eller på steder som benyttes som rømningsvei under brann, slik som korridorer, trapper eller portrom. Brannfarlig gass MÅ IKKE oppbevares på loft eller kjeller under bakkenivå. Det anbefales at brannfarlig gass oppbevares utenfor boligen (terrasse). Beholderen må da stå i brannisolert skap med god lufting til det fri ved skapets gulvnivå. Brannfarlig væske klasse A skal ikke oppbevares på loft.

All bruk og oppbevaring av gass skal meldes skriftlig til styret (frognersenter@borimail.no). Det må også opplyses volum og hvor i bygningen det er lagret. Ved branntilløp i bygningen er det helt avgjørende for liv og helse at brannvesenet får korrekt informasjon om dette.

c) Det er forbudt å foreta reparasjoner av bensin- eller dieselmotorer eller større maskiner i fellesområder innendørs, bodområder og garasjekjeller.

8. Terrasser

a) Terrassen må ikke brukes slik at dette er til sjenanse for andre i nabo- eller over-/underliggende leilighet.

b) Terrassen skal ikke brukes til lagring av husgeråd, gamle møbler m.m.

c) Åpen ild med for eksempel fakkelbokser, grilling med kullgrill og bruk av fyrverkeri er forbudt. Det er tillatt å bruke gassgrill under forutsetning at gassbeholder oppbevares utendørs på terrasse i brannisolert skap laget for dette formålet.

d) Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett eller kasse. Det er heller ikke tillatt å legge ut dyrefor eller matrester på terrassen eller kaste dette ned på bakken, da dette kan tiltrekke skadedyr.

9. Heis

a) Foreldre og voksne må påse at heisen ikke brukes av barn til lek. Barn under 10 år bør ha følge med en voksen når de bruker heisen. Foreldre er ansvarlige for å lære barn hvordan de skal forholde seg i en situasjon hvor heisen stanser.

b) Det er ikke tillatt å bruke heisen ved brann i bygningen. Dette gjelder selv om brannen ikke er i umiddelbar nærhet av heisen. Ved brann kan strømmen til bygningen slås av og dette kan få katastrofale følger for de som oppholder seg i heisen.

10. Parkering/garasje

a) Sameiet har 11 parkeringsplasser utendørs. Disse kan seksjonseiere kjøpe eller leie av utbygger.

b) Garasjeporten forutsettes å være lukket unntatt ved gjennomkjøring. Ved bruk av vannslange for bilvask kan porten være åpen så lenge man ikke forlater området. Det samme gjelder inn- og utflytting.

c) Bilplassen kan kun benyttes til oppstilling av biler og sykler. Det er ikke tillatt å bruke plassen til lagring av møbler, esker eller lignende. Den enkelte må selv sørge for at plassen er fri for søppel og avfall.

d) Bilen må holdes låst. Sameiet er uten ansvar for verdier som oppbevares i biler. Sameiet har ikke ansvar for skade som bilen måtte bli påført på grunn av kollisjon på parkeringsplassen eller som skyldes feilaktig parkering eller lignende.

e) Bilen og sykler skal parkeres slik at det er til minst mulig sjenanse for naboene.

f) Det er strengt forbudt å oppbevare bensin utenom bilens faste tank. I garasjeanlegget er det videre ikke anledning til å oppbevare annet enn ting som naturlig hører til kjøretøyet, så som vinter-/sommerdekk, takgrind og lignende.

g) Det er ikke tillatt å reparere eller vaske bil inne i garasjeanlegget. Unntatt er mindre reparasjoner på egen bil når disse foretas på egen parkeringsplass.

h) All bruk av brannfarlig væske er forbudt.

i) Det er ikke tillatt å leke i noen del av garasjeanlegget eller parkeringsområdet utenfor garasjeporten.

11. Gjesteparkering

a) Gjesteparkering inntil 3 døgn mot registrering. Etter 3 døgn er det 2 døgn karenstid før ny parkering kan skje. Beboere og kjøretøy registrert på beboere kan ikke benytte gjesteparkeringen.

b) Det ligger gjesteparkeringskort i 3 etasje, inne i korridoren til venstre innenfor heisen. Digital registrering kan gjøres her: http://www.gjest.pservice.no. Brukernavn og passord fås ved å sende en epost til frognersenter@borimail.no eller ringe til noen i styret.

c) Det er 2 gjesteparkeringsplasser rett utenfor garasjeporten og 6 plasser på andre siden av Dueveien. Det skal være skiltet begge steder.

12. Lading av bil, sykler m.m.

d) Lading av bil kan kun skje fra installert billader fra Elaway AS. Lader og installasjon bestilles via nettsiden https://elaway.io/no og alle kostnader med dette dekkes av den enkelte seksjonseier.

e) Det er ikke tillatt å lade sykler eller annet elektrisk utstyr med batteri i bodområder eller fellesområder. Erfaring tilsier at slik lading må foregå under oppsyn. Det bør også unngås å lade slikt utstyr når man sover om natten eller når man ikke er til stede i boenheten.

13. Henvendelser

f) Alle henvendelser til sameiets styre, som ønskes styrebehandlet, skal skje skriftlig og være underskrevet med fullt navn. Sameiets epost-adresse er frognersenter@borimail.no.

g) Styret har taushetsplikt i alle saker det behandler. Gjelder henvendelsen en klage på annen beboer/seksjonseier har styret ikke anledning til å oppgi klagerens identitet overfor innklagede med mindre klager samtykker i dette.

14. Utfyllende bestemmelser

Når hensynet til sikkerhet eller miljø er truet, kan styret gi meldinger til beboerne ved rundskriv eller oppslag. Slike rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglene som er en del av vedtektene.

15. Vedtekter
Det vises for øvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om rettigheter og plikter.

16. Endring av husordensreglene
Forslag om endring av eller supplement til husordensreglene, må leveres skriftlig til sameiets styre. Sameiets årsmøte vedtar eventuelle endringer med alminnelig flertall.

Valgkomitéens innstilling til årsmøtet i Frogner Senter sameie – 6. mai 2025.

VALG AV STYRE
Alle styremedlemmer er på valg (styreleder + 2-5 styremedlemmer, det kan velges inntil 2 vararepresentanter):

Som styreleder for 1 år (2025/2026) foreslås:
Svein Kristian Asmyhr, Averstadmoen 8 A, 2040 KLØFTA.

Honorar som styreleder for styreperioden 2025/2026 settes til kr. 55000,- som utbetales i to like deler, i juni 2025 og desember 2025. Styreperioden 2025/2026 er perioden fra årsmøtet 6. mai 2025 og fram til ordinært årsmøte i 2026.

Som styremedlemmer for 1 år (2025/2026) foreslås:
Silje Bjørkeng
Morten Bekkeng
Romi Singh
Hilde Rudshaug

VALG AV REPRESENTANTER TIL BORI BBL'S GENERALFORSAMLING:
Det skal velges 1 delegat med 1 varadelegat til å representere Frogner Senter sameie på BORI BBL's generalforsamling i 2025.

Som delegat til BORI BBL's generalforsamling i 2025 foreslås:
Svein Kristian Asmyhr

Som varadelegat til BORI BBL's generalforsamling i 2025 foreslås:
Silje Bjørkeng

Forslag til styrehonorar for nestleder og styremedlemmer for styreperioden 2024/2025:

Valgkomitéen fremmer følgende forslag til styrehonorar for nestleder og styremedlemmer for styreperioden 2024/2025:

Honorar til nestleder og styremedlemmer for styreperioden 2024/2025 settes til kr. 26000,-. Styret fordeler selv honoraret.

Frogner, 01. april 2025.

Nora Benedikte Lagmannsveen Haugen

Morten Bekkeng

VEDTEKTER

for

Frogner Senter Sameie org. nr. 925729604

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet, sist endret 27.05.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Frogner Senter Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst og reseksjonert 09.12.2020.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 38 boligseksjoner og en næringsseksjon (boder) på eiendommen gnr. 273, bnr 148 i Lillestrøm kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og eventuelt tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

Eierbrøken er utarbeidet i henhold til opprinnelig seksjoneringsbegjæring, slik at seksjon 1 og 3 - 23 har 66% av eierbrøken mens seksjon 2 og 24-39 har 34% av eierbrøken.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke Frogner Senter Borettslag AL som eier 22 seksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Bruksrettighet til boder og parkeringsplasser kan ikke omsettes til andre enn seksjonseier i sameiet eller andelseier i Frogner Senter Borettslag.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Seksjonene 1 og 3-23 har eksklusiv bruksrett til takterrasse og alle boder i fellesareal i 2. og 3. etg i henhold til eierseksjonslovens § 25. Eksklusiv bruksrett gjelder i 30 år fra reseksjoneringsdato.

Seksjon 2 eies av sameiet. De som har kjøpt eksklusiv bruksrett til bod har sin bod i seksjon 2, jf vedlagte oversikt.

(Vedlegg 1)

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold skal søkes styret.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 18 parkeringsplasser i garasjekjeller og 18 parkeringsplasser på terreng.

Av disse ligger

- 18 i garasjekjeller i fellesareal
- 12 på terreng på samme tomteparsell som bygget
- 6 på nærliggende tomteparsell

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene i garasjekjeller ligger i sameiets fellesareal. Frogner Senter Borettslag AL har eksklusiv bruksrett til 18 av plassene.

(2) Parkeringsplasser på terreng på egen tomteparsell. Frogner Senter Borettslag AL har eksklusiv bruksrett til 2 parkeringsplasser og seksjon 24 – 39 har eksklusiv bruksrett til 10 parkeringsplasser i henhold til vedlagte oversikt over erververvede bruksretter. Seksjon 24 – 39 som ikke har ervervet bruksrett til parkeringsplass har ikke parkeringsplass i sameiet.

(3) Parkeringsplasser på terreng på nærliggende tomteparsell. Frogner Senter Borettslag AL har bruksrett til 6 plasser. Retten sikres ved tinglyst erklæring.

(Vedlegg 2) *(kommentar 14.05.2024: innsettes når tinglysing er gjennomført)*

(4) Vedlegg 1 og 2 til vedtektene viser hvilke p-plasser som tilhører hvilke seksjoner.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

Vedlikehold, herunder oppgraderinger og utskiftinger av fasade for 2. og 3. etasje skal dekkes av seksjonene 1 og 3-22.

Vedlikehold, herunder oppgraderinger og utskiftinger av fasade for 1. etasje skal dekkes av 24-39 med unntak av felles inngangsparti.

Ventilasjon for seksjonene 24-39 dekkes av den enkelte seksjonseier.

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(5) Det faktureres et tillegg for ekstra bod i seksjon 2, i størrelsesorden kr 25,- til 50,- per måned. Beløpet skal gjenspeile faktiske driftskostnader.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fem andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Det skal tilstrebes å ha styremedlemmer både fra seksjonene som eies av Frogner senter Borettslag (1-22) og de øvrige Boligseksjonene.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

- velge styremedlemmer

- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

Seksjon 2 har ikke stemmerett.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.

e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

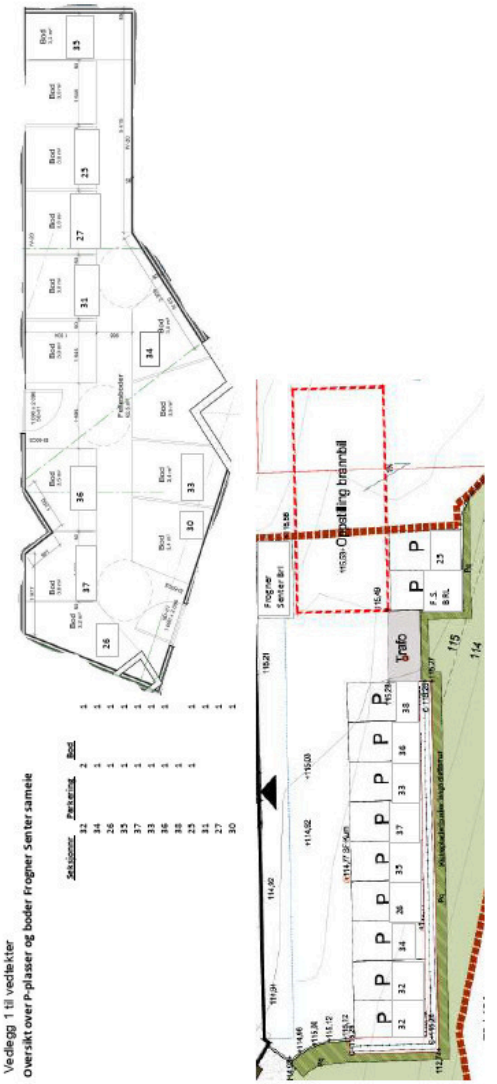
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.



Husordensregler for Frogner Senter sameie

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av sameiets boliger, fellesareal og uteområder. Det er seksjonseierne som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at vår felles eiendom blir holdt i god stand. Alle utgifter som påføres sameiet må dekkes inn av felleskostnadene.

Hensikten med husordensregler er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel, trygghet, samt godt naboskap. For å holde den høyest mulige standard med minst mulig utgifter, er det i alles interesse at husordensreglene blir fulgt.

1. Ansvar for bomiljø

a) Leiligheten skal brukes slik at det ikke er til unødig sjenanse og fare for de øvrige beboere. Seksjonseierne skal behandle boligen, fellesrom samt eiendommen forøvrig med tilbørlig aktsomhet, og rette seg etter de regler som sameiet fastsetter i henhold til slike saker.

b) Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av de personer som bruker boligen eller som vedkommende gir tilgang til sameiets områder.

c) Seksjonseieren må erstatte all skade som forårsakes av vedkommende, dennes husstand, leietakere eller andre som er gitt adgang til sameiets områder.

2. Fellesområder

a) Alle ytterdører samt dører til loft, kjellerboder og garasje skal alltid holdes låst. Det samme gjelder garasjeporten når den er åpnet manuelt.

b) Inngangsparti, korridorer og trappeoppgang er fellesområde og det må ikke hensettes sko, sykler, sportsutstyr eller andre gjenstander i korridorene. Det skal være mulig å bruke rullestoler og andre hjelpemidler for funksjonshemmede uten hinder i alle fellesområder i sameiet. Dette gjelder også inngangspartiet utenfor blokken.

c) Parkering av sykler skal skje på loftet i 4.etg. eller innenfor merket område på egen parkeringsplass i parkeringskjelleren. Det er ikke tillatt å parkere sykler i korridorer eller ved inngangspartiet i 1.etg eller foran inngangsdøren til blokka i garasjekjeller.

d) Loftet (4.etg) skal kun benyttes til oppbevaring av sykler og sommermøbler. Det kan midlertidig hensettes andre gjenstander man ikke får plass til i egne boder. I slike tilfeller må det sendes skriftlig henvendelse til styret (frognersenterbrl@borimail.no). Uansett skal alt som er plassert der være merket tydelig med navn på andelseier.

e) Røyking er ikke tillatt i noen av sameiets fellesområder innendørs (inklusive garasje) og utendørs ved inngangspartiet.

3. Ro i leiligheten

a) Det skal være ro i hele sameiet alle dager fra kl. 23:00 til 07:00.

b) Håndverksarbeider (som medfører banking og boring i betong), musikkøvelser eller andre støyende aktiviteter som forplanter seg til øvrige leiligheter kan bare skje mandag til fredag mellom kl. 08:00 og 20:00 og på lørdager mellom 09:00 og 17:00. Slikt arbeid bør varsles gjennom oppslag på oppslagstavlene i blokka.

c) Musikkinstrumenter, radio, TV, stereoanlegg og lignende må ikke brukes slik at det plager naboene.

d) Klage på generende støy må rettes til vedkommende leieboer, eller om nødvendig til et av styrets medlemmer.

4. Dyrehold

Dyrehold i sameiet er kun tillatt etter skriftlig avtale med styret for hvert enkelt dyr. Slik avtale skal inngås før anskaffelse og innflytting. Søknad sendes til styret, frognersenter@borimail.no.

Dyr skal alltid være under eierens kontroll i hele sameiets eiendom. Dyr skal ikke oppholde seg alene i sameiets fellesområder innendørs eller utendørs selv om de er bundet eller er i bur. Dyrets eier er ansvarlig for fjerning av etterlatenskaper i og omkring sameiets områder og skade som dyr måtte gjøre på sameiets eiendom.

Er dyreholdet til sjenanse for øvrige beboere kan styret i hvert enkelt tilfelle oppheve tillatelsen til dyrehold. Dyrets eier plikter da umiddelbart å sørge for at dyret ikke oppholder seg i noen deler av sameiet.

5. Avfall

a) Restavfall, matavfall, glass og papir/papp skal plasseres i avfallsbeholdere på gårdsplassen utenfor hovedinngangen. Disse er tydelig merket med avfallstype. Det kan benyttes avfallsbeholdere plassert annet sted på sentrumsområdet.

b) Annet avfall må beboer for egen regning selv sørge for å få levert til en av kommunens gjenvinningsstasjoner. Den nærmeste er i Bølerveien 93, 2020 Skedsmokorset. Åpningstider finner du her: http://www.roaf.no. Husk å laste ned **ROAFiD** på din mobil før du reiser for å levere avfall.

6. Renhold

a) For å unngå utvikling og spredning av råte og muggsopp må boder holdes rene og i orden.

b) Alle beboere har et ansvar for ikke å søle til trapper og korridorer unødig. Det er plassert feiebrett utenfor heisen i 1.etg. som må benyttes dersom man har dratt inn leire, sand eller annen skitt som ikke kommer av normal bruk.

7. Oppbevaring i leiligheter, kjeller og loft

a) Det er forbudt å lagre varer som gir fra seg sjenerende lukt.

b) Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) har vedtatt forskrifter for oppbevaring av brannfarlig vare. På grunn av alles sikkerhet plikter alle beboere å følge disse. Oppbevaring bør skje i et rom med god utlufting. Brannfarlig vare må ikke oppbevares i rom eller på steder som benyttes som rømningsvei under brann, slik som korridorer, trapper eller portrom. Brannfarlig gass MÅ IKKE oppbevares på loft eller kjeller under bakkenivå. Det anbefales at brannfarlig gass oppbevares utenfor boligen (terrasse). Beholderen må da stå i brannisolert skap med god lufting til det fri ved skapets gulvnivå. Brannfarlig væske klasse A skal ikke oppbevares på loft.

All bruk og oppbevaring av gass skal meldes skriftlig til styret (frognersenter@borimail.no). Det må også opplyses volum og hvor i bygningen det er lagret. Ved branntilløp i bygningen er det helt avgjørende for liv og helse at brannvesenet får korrekt informasjon om dette.

c) Det er forbudt å foreta reparasjoner av bensin- eller dieselmotorer eller større maskiner i fellesområder innendørs, bodområder og garasjekjeller.

8. Terrasser

a) Terrassen må ikke brukes slik at dette er til sjenanse for andre i nabo- eller over-/underliggende leilighet.

b) Terrassen skal ikke brukes til lagring av husgeråd, gamle møbler m.m.

c) Åpen ild med for eksempel fakkelbokser, grilling med kullgrill og bruk av fyrverkeri er forbudt. Det er tillatt å bruke gassgrill under forutsetning at gassbeholder oppbevares utendørs på terrasse i brannisolert skap laget for dette formålet.

d) Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett eller kasse. Det er heller ikke tillatt å legge ut dyrefor eller matrester på terrassen eller kaste dette ned på bakken, da dette kan tiltrekke skadedyr.

9. Heis

a) Foreldre og voksne må påse at heisen ikke brukes av barn til lek. Barn under 10 år bør ha følge med en voksen når de bruker heisen. Foreldre er ansvarlige for å lære barn hvordan de skal forholde seg i en situasjon hvor heisen stanser.

b) Det er ikke tillatt å bruke heisen ved brann i bygningen. Dette gjelder selv om brannen ikke er i umiddelbar nærhet av heisen. Ved brann kan strømmen til bygningen slås av og dette kan få katastrofale følger for de som oppholder seg i heisen.

10. Parkering/garasje

a) Sameiet har 11 parkeringsplasser utendørs. Disse kan seksjonseiere kjøpe eller leie av utbygger.

b) Garasjeporten forutsettes å være lukket unntatt ved gjennomkjøring. Ved bruk av vannslange for bilvask kan porten være åpen så lenge man ikke forlater området. Det samme gjelder inn- og utflytting.

c) Bilplassen kan kun benyttes til oppstilling av biler og sykler. Det er ikke tillatt å bruke plassen til lagring av møbler, esker eller lignende. Den enkelte må selv sørge for at plassen er fri for søppel og avfall.

d) Bilen må holdes låst. Sameiet er uten ansvar for verdier som oppbevares i biler. Sameiet har ikke ansvar for skade som bilen måtte bli påført på grunn av kollisjon på parkeringsplassen eller som skyldes feilaktig parkering eller lignende.

e) Bilen og sykler skal parkeres slik at det er til minst mulig sjenanse for naboene.

f) Det er strengt forbudt å oppbevare bensin utenom bilens faste tank. I garasjeanlegget er det videre ikke anledning til å oppbevare annet enn ting som naturlig hører til kjøretøyet, så som vinter-/sommerdekk, takgrind og lignende.

g) Det er ikke tillatt å reparere eller vaske bil inne i garasjeanlegget. Unntatt er mindre reparasjoner på egen bil når disse foretas på egen parkeringsplass.

h) All bruk av brannfarlig væske er forbudt.

i) Det er ikke tillatt å leke i noen del av garasjeanlegget eller parkeringsområdet utenfor garasjeporten.

11. Gjesteparkering

a) Gjesteparkering inntil 3 døgn mot registrering. Etter 3 døgn er det 2 døgn karenstid før ny parkering kan skje. Beboere og kjøretøy registrert på beboere kan ikke benytte gjesteparkeringen.

b) Det ligger gjesteparkeringskort i 3 etasje, inne i korridoren til venstre innenfor heisen. Digital registrering kan gjøres her: http://www.gjest.pservice.no. Brukernavn og passord fås ved å sende en epost til frognersenter@borimail.no eller ringe til noen i styret.

c) Det er 2 gjesteparkeringsplasser rett utenfor garasjeporten og 6 plasser på andre siden av Dueveien. Det skal være skiltet begge steder.

12. Lading av bil, sykler m.m.

d) Lading av bil kan kun skje fra installert billader fra Elaway AS. Lader og installasjon bestilles via nettsiden https://elaway.io/no og alle kostnader med dette dekkes av den enkelte seksjonseier.

e) Det er ikke tillatt å lade sykler eller annet elektrisk utstyr med batteri i bodområder eller fellesområder. Erfaring tilsier at slik lading må foregå under oppsyn. Det bør også unngås å lade slikt utstyr når man sover om natten eller når man ikke er til stede i boenheten.

13. Henvendelser

f) Alle henvendelser til sameiets styre, som ønskes styrebehandlet, skal skje skriftlig og være underskrevet med fullt navn. Sameiets epost-adresse er frognersenter@borimail.no.

g) Styret har taushetsplikt i alle saker det behandler. Gjelder henvendelsen en klage på annen beboer/seksjonseier har styret ikke anledning til å oppgi klagerens identitet overfor innklagede med mindre klager samtykker i dette.

14. Utfyllende bestemmelser

Når hensynet til sikkerhet eller miljø er truet, kan styret gi meldinger til beboerne ved rundskriv eller oppslag. Slike rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglene som er en del av vedtektene.

15. Vedtekter

Det vises for øvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om rettigheter og plikter.

16. Endring av husordensreglene

Forslag om endring av eller supplement til husordensreglene, må leveres skriftlig til sameiets styre. Sameiets årsmøte vedtar eventuelle endringer med alminnelig flertall.

Lillestrøm kommune
Byggesak ytre

HRTB AS
St Olavsgate 28
0166 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/00907-41
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
01.09.2021

Dueveien 7,9 og 11, ferdigattest for bruksendring fra næring til leiligheter

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	273 / 148 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	HRTB AS
Tiltakshaver:	FROGNER INVEST AS
Tiltaket gjelder:	Bruksendring fra næring til bolig
Antall nye boenheter:	14

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for bruksendring fra næringslokaler til totalt 14 leiligheter.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 22.07.2020. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Klagerett
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Grunnlag for behandlingen
Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for bruksendring mottatt og vurdert som komplett 10.06.2021.

Det er innsendt tegninger som viser små endringer i forhold til tidligere godkjente tegninger. Endringene aksepteres da de er av mindre vesentlig karakter som ikke utløser søknad om endring av tillatelse, jf. SAK10, § 8-1, fjerde ledd.

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 11, datert 09.06.2021 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Andre opplysninger
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Byggverk eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. pbl. § 20-1 bokstav d.

Pbl. § 23-3 andre ledd: Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom det oppdages vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

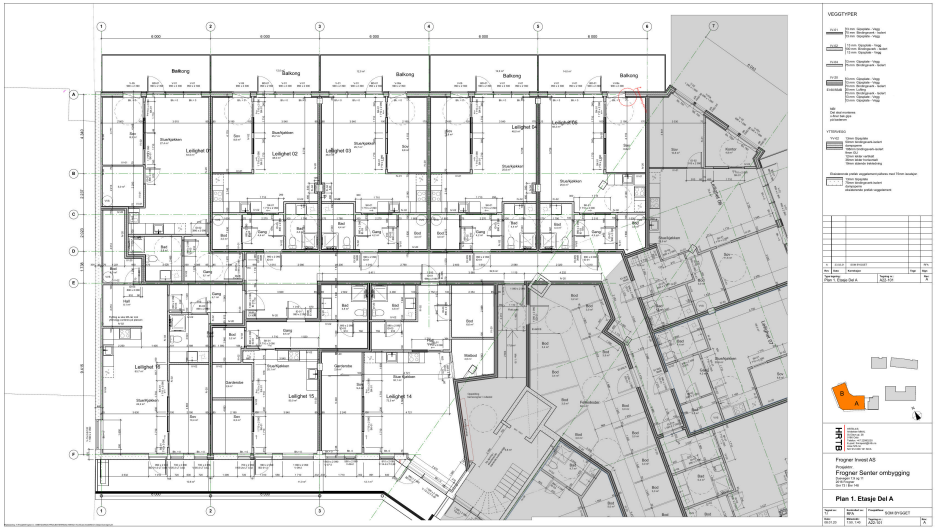
Med hilsen

Randi Skjelle
Seniorrådgiver

Truls Nicolai Marthiniussen
Avdelingsingeniør
trulsnicolai.marthiniussen@lillestrom.kommune.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
FROGNER INVEST AS



Lillestrøm kommune
Byggesak by

FROGNER INVEST AS
Jernbanegata 8
2004 LILLESTRØM

Vår ref.:
BYGG-20/02443-3
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
06.10.2020

Dueveien 7, 9 & 11, tillatelse til reseksjonering

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	273 / 148 / 0 / 0
Tiltaket gjelder:	Reseksjonering av samleseksjon bolig (SB) og næringsseksjon (N) til 38 stk boligseksjoner.

Vedtak

I henhold til eierseksjonslovens § 13 godkjenner Lillestrøm kommune reseksjonering av bygning fra samleseksjon bolig (SB) og næringsseksjon (N) til eierseksjoner på eiendom gnr. 273 bnr. 148, slik som omsøkt og vist på vedlagt plantegninger.

Opplysning om videre saksgang
Etter klagefristens utløp matrikkelføres reseksjoneringen. Vedtaket sendes deretter til tinglysning.

Opplysning om klageadgang
Vedtaket kan påklages av grunneier(-e) og andre med rettslig klageinteresse til Fylkesmannen i Oslo og Viken innen tre uker fra mottagelsen av dette vedtak, jf. Forvaltningsloven Kap. 6. Klagen sendes Lillestrøm kommune, Byggesak by, Pb. 313, 2001 Lillestrøm med referanse til saksnummer. Klagen vil bli behandlet av Lillestrøm kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Viken for avgjørelse. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.

Ønsker de å klage, tilrår vi dem å sette fram klagen så snart som mulig etter at meldingen om tillatelse er mottatt. Kommer ikke klagen inn innen fristen, vil søknad om reseksjonering bli sendt for tinglysning. I alle tilfeller vil kommunen sende søknad om reseksjonering til tinglysning dersom ingen klager etter at fristen for å klage er gått ut eller når klagen er endelig avgjort.

Fraskrivelse av retten til å klage
I saker hvor alle personer med rettslig klageinteresse i saken skriftlig fraskriver seg retten til å klage etter forvaltningsloven §§ 28 og 29, kan Lillestrøm kommune godta å tinglyse søknad om reseksjonering før klagefristen i forvaltningsloven (3 uker) går ut.

Kontaktinformasjon: https://www.lillestrom.kommune.no/
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm
E-post: postmottak@lillestrom.kommune.no
Sentralbord: 66 93 80 00
Org.nr.: 820 710 592
Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Vedlegg i saken
Søknad om reseksjonering, datert 16.08.2020 av hjemmelshavere.

- Plantegninger, udatert.
- Situasjonskart, datert 14.08.2020.
- Protokoll årsmøte, datert 16.06.2020.
- Vedtekter, udatert.

Faktaopplysninger
Hjemmelshavere til gnr. 273 bnr. 148, Dueveien 7, 9 & 11, søker om reseksjonering av seksjon 1 som er samleseksjon bolig og seksjon 2 er næringsseksjon, til eierseksjoner.

- Seksjon 1 endres fra (SB) til 22 boligseksjoner.
- Seksjon 2 (N) endres fra næring til 16 boligseksjoner.

VURDERING
Det søkes om reseksjonering i bestående bygning der eksisterende næringslokaler er bruksendret til 16 leiligheter i saksnr. BYGG-20/00907, IG1 datert 09.03.2020 og endring av gitt rammetillatelse datert 22.07.2020. Det er avsatt tilstrekkelig med parkeringsplasser iht. tillatelsene.

Søknad om reseksjonering inneholder opplysninger om:

- Eiendommens betegnelse.
- De enkelte seksjoners.
- Sameieseksjon for hver seksjon.

Med søknaden følger plantegning for gjeldende etasjer, dvs. som omfatter reseksjoneringen. De enkelte seksjoners formål er ikke i strid med reguleringsplan nr: 208 «Frogner sentrum med omlegging av Duevegen».

Gebyrer
Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Lillestrøm kommunestyre. Faktura ettersendes. Ved en eventuell klage må også gebyr betales. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: www.lillestrom.kommune.no

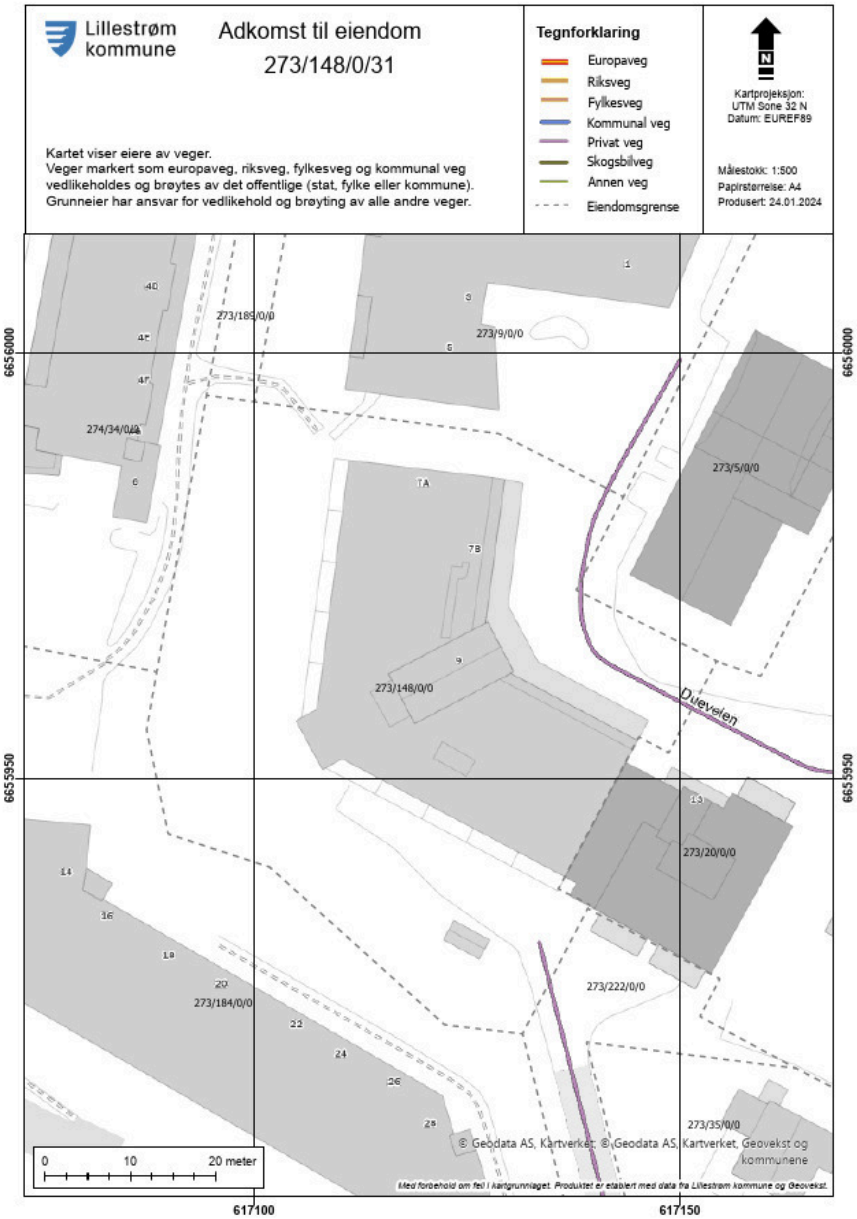
KONKLUSJON
Vilkårene etter eierseksjonsloven § 7 er oppfylt og søknad om reseksjonering er i samsvar med § 11, slik at tillatelse til seksjonering kan gis.

Med hilsen

Randi Skjelle
Rådgiver

Per Egil Johnsen
Overingeniør
peregil.johnsen@lillestrom.kommune.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.



GEODATA

DOK-analyse for eiendom 3205-273/148

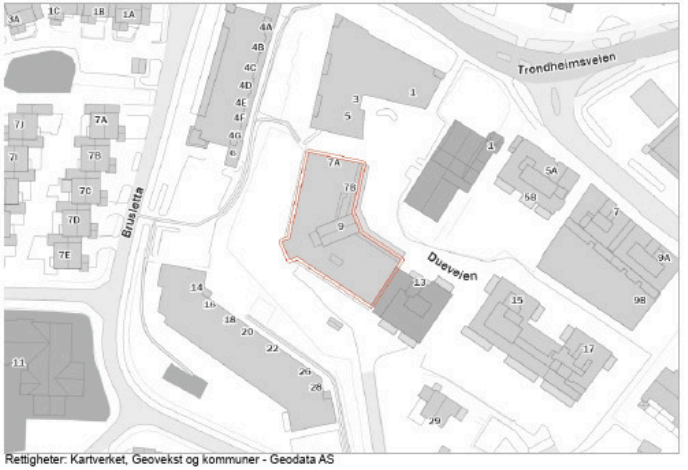
Dato for analyse	24.01.2024 kl.09:29	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	63	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	15	Ikke berørte datasett	48
Kommunens valgte	92	Utelatte datasett	29

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

GEODATA

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	14.01.2024	24.01.2024
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	15.01.2024	24.01.2024
Forurensning: Forurenset grunn	Miljødirektoratet		15.01.2024
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		19.01.2024
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		15.01.2024
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		15.01.2024
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		15.01.2024
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		15.01.2024
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	17.01.2024	24.01.2024
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.01.2024	02.01.2024
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		19.01.2024
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		19.01.2024
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		19.01.2024
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		19.01.2024

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	08.12.2023	05.04.2022
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		19.01.2024
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.01.2024	15.01.2024
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		19.01.2024
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		19.01.2024
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442		Statens vegvesen	08.12.2023	18.12.2023
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	08.12.2023	06.12.2021
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		19.01.2024
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte		Miljødirektoratet		15.01.2024
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		15.01.2024
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	16.01.2024	15.01.2024
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		15.01.2024
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		15.01.2024
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		15.01.2024

GEODATA

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		15.01.2024
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)		Norges geologiske undersøkelse		22.12.2023
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		19.01.2024
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	11.01.2024	15.01.2024
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	18.01.2024	15.01.2024
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	17.01.2024	15.01.2024
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	08.12.2023	15.01.2024
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		19.01.2024
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		19.01.2024
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi		05.12.2023
Landbruk: Jordsmonn - Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		06.06.2023
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		01.01.2024
Natur: Naturtyper - DN-håndbok 13		Miljødirektoratet		15.01.2024
Natur: Naturtyper - KU-verdi		Miljødirektoratet		15.01.2024
Natur: Naturtyper - Miljødirektoratets instruks		Miljødirektoratet		15.01.2024
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		08.01.2024
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		15.01.2024
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		15.01.2024
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		15.01.2024
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		15.01.2024
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.01.2024	02.01.2024
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	07.12.2023	18.01.2024
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	07.12.2023	18.01.2024
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		19.01.2024
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.01.2024	15.01.2024
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.01.2024	15.01.2024
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		19.01.2024
Samfunnssikkerhet: Jord- og flomskred aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	15.01.2024
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.01.2024	15.01.2024
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.01.2024	15.01.2024
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	05.01.2024	08.01.2024
Samfunnssikkerhet: Snø- og steinskred - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	07.06.2021
Samfunnssikkerhet: Snøskred - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	08.12.2023	15.01.2024

GEODATA

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	15.01.2024

GEODATA

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	14.01.2024
Antall treff	3	Nedlastet	24.01.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.01.2024



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikkeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikkeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikkelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelsystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

...

Punkter

ID	ADRESSE
94243641	Dueveien 9
94243641	Dueveien 7A
94243641	Dueveien 7B

GEODATA

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	15.01.2024
Antall treff	1	Nedlastet	24.01.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.01.2024



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.
Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjektet i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

Utgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.
Produktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.

Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

...

Punkter

TYPE	NR
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	6809294

GEODATA

Forurensning: Forurenset grunn

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	15.01.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.01.2024



Beskrivelse

Datasettet omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private-/ industrideponier. Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurenset grunn og/eller med mistanke om forurenset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser etter tiltak eller på eget initiativ.

...

Flater

PÅVIRKNINGSGRAD	LOKALITETTYPE
ukjentPåvirkning	deponiKommunalt

GEODATA

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	19.01.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.01.2024



Beskrivelse

Del av strategisk støykartlegging for Oslo byområde i henhold til forurensningsforskriften kap. 5.
Kartleggingen skal vise utendørs støysituasjonen i 2021, og gjennomføres iht. EU-direktivene 2002/49/EF annex II, (EU) 2015/996 og EU) 2021/1226.

Kartleggingen er gjennomført med den nye felleseuropeiske beregningsmetoden CNOSSOS. Antall personer som er støyutsatte ved egen bolig beregnes ved å knytte antall personer i bygningen til beregningspunktene rundt bygningen. Måten dette er gjort på er endret i den nye beregningsmetoden. Resultatene fra denne kartleggingen kan derfor ikke sammenlignes direkte med tidligere kartlegginger. Det må påregnes usikkerhet knyttet til beregningene, blant annet pga. omfattende datamengder og et stort kartleggingsområde.

Kartleggingen er utført av Oslo kommune, Bymiljøetaten, Natur og forurensning

...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

GEODATA

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	15.01.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.01.2024



Beskrivelse

Løsmassedataene viser hovedsaklig utbredelsen av løsmassetyper som dekker fjelloverflaten. Det meste av løsmassene ble dannet under og etter siste istid. Dataene viser kun hvilken jordart som dominerer i de øverste meterne av terrengoverflaten. Tykke og tynne lag av andre jordarter kan opptre lengre ned i jordprofilet. Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:250.000, 1:50.000 og 1:20.000). Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen. Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenkaper og grunnvannspotensial. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

GEODATA

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	15.01.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.01.2024



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relikt saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

GEODATA

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	15.01.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.01.2024



Beskrivelse

Datasettet 'Mulighet for marin leire' (MML) er basert på løsmassekart og datasett for marin grense (MG), og viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper.

MML leveres kun for områder der løsmasser er kartlagt i målestokk 1:50 000 eller mer detaljert. Det er ikke dekning for MML der løsmasser er kartlagt i grovere målestokk, men marine avsetninger kan likevel forekomme for arealer under marin grense og disse arealene er angitt med rosa farge. MML for nye kvartærgeologiske detaljkart i skala 1:10.000 er ennå ikke inkludert i tjenesten eller nedlasting.

I datasettet MML er de kartlagte løsmassetypene under MG klassifisert etter muligheten for å finne marin leire. MML inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over MG vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht forekomst av marin leire.

MML-klassifikasjon gjelder ikke for vanndekte områder under MG. Men marin leire er også vanlig under dagens havnivå både i form av gamle avsetninger og nye, løst lagrede sedimenter som begge kan være en utfordring med hensyn til stabilitet. Selv om løsmasser ikke er kartlagt under vann så er løsmassepolygoner av tekniske årsaker trukket over strandlinjen og ut i sjøen. Dette gjenspeiles i MML-polygonene, og det oppfordres derfor til å legge vannpolygoner over MML. Arealer for mulig marin leire bør alltid sees sammen med arealer for marin grense. Les mer om MG og MML inklusive bruk og usikkerheter på ngu.no under fagområder/kvartærgeologi/marin grense.
Les mer om MML samt kartapplikasjon inklusive bruk og usikkerheter ved å trykke på lenken 'Vis produktside' øverst.

...

Flater

GEODATA

Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Områder der det svært ofte kan finnes marin leire	-

GEODATA

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	15.01.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.01.2024



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

...

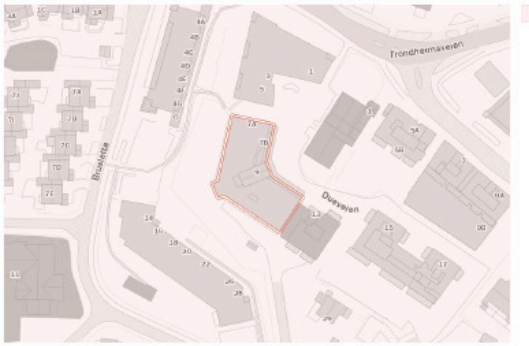
Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

GEODATA

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50 som viser hovedtyper av arealessurser i målestokk 1:50 000 tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000. Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt. AR50 fremstilt ved en generalisering av FKB-AR5 under tregrensa og tolking av satellittbilder over tregrensa. Figurer som er mindre enn 15 dekar vises ikke på kartet, men blir slått sammen med tilgrensende områder. Datasettet er således ikke egnet for romlig analyser. Datasettet har vært oppdatert en gang hvert tredje år med siste års versjon av FKB-AR5 (Arealressurskart i målestokk 1:5000 i databasen pr. 31.12). Første versjon av datasettet AR50 (årsversjon 2010) ble produsert av AR5 og N50 per 31.12.2010, samt AR-FJELL med satellittbilder (IMAGE2000) fra perioden 1994 og 2006. Det er siden laget årsversjon 2013 (AR5 og N50 per 31.12.2013) og årsversjon 2016 (AR5 og N50 per 31.12.2016). AR-FJELL er ikke oppdatert etter 2010. Andre versjon av datasettet AR50 (årsversjon 2020) ble produsert av AR5 og N50 per 31.12.2021, samt AR-FJELL2 med sentinell-2 bilder. Produksjonsløypa er skrevet om med ny kode. Kodeverket er justert til endringer i inngangsdatasettene. De generaliserte figurene vil derfor avvike noe fra tidligere versjoner. I tillegg er det topologisk retting inkludert glatting av figurene. Data lastes ned som fylkesvise eller kommunevise filer. Det er ikke nødvendig laste ned datasettet mer enn en gang for å fremstille alle kartlagene i datasettet.

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Flater

GEODATA

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	17.01.2024
Antall treff	1	Nedlastet	24.01.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.01.2024



Beskrivelse

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser på detaljert nivå. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

GEODATA

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.01.2024
Antall treff	1	Nedlastet	02.01.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	15.01.2024



Beskrivelse

Database over vassdrag verna mot kraftutbygging. Egenskapsdata er verneplannavn. og id., verneplannr., dato for vern, areal og vassdragsnr.

...

Flater

PLAN
3

GEODATA

Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	19.01.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.01.2024



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.
§ 1-14.1.3 Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder
• Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Kommunen kan kreve gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.
§ 1-14.1.4 Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen
• Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
• Dersom planområdet ligger i gul støysone, skal det være stille side på minst en av fasadene utenfor alle rom til støyfølsomt bruksformål

...

BESKRIVELSE
Støykrav til sone 1 sentrumsformål

GEODATA

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	19.01.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.01.2024



Beskrivelse

Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel (jf. pbl. § 11-9 nr. 5). Vedtatt av Lillestrøm kommunestyre den 14.06.2023 i sak 76/23. Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan. Parkering skal vises på situasjonsplan

...

K_SMÅHUS	NÆRINGSBE BYGGELSE	SMÅHUS	SONE	BARNEHAGE	BB_TH	BEVERTNING	FORRETNIN G_HANDEL
Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,25 Sykkel-min 0,25	Bil-maks 2,0 Sykkel-min. - ****	C	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,8 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,5 Sykkel-min. 1,5	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 1,0

GEODATA

Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	19.01.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.01.2024



Beskrivelse

Områder som skal ha 90 % av fremtidig vekst i antall arbeidsplasser og boliger. Vedtatt av Lillestrøm kommunestyre 08.09.2021 i sak 130/21.

Nedlastbart som filgeodatabase, SOSI og Shape.

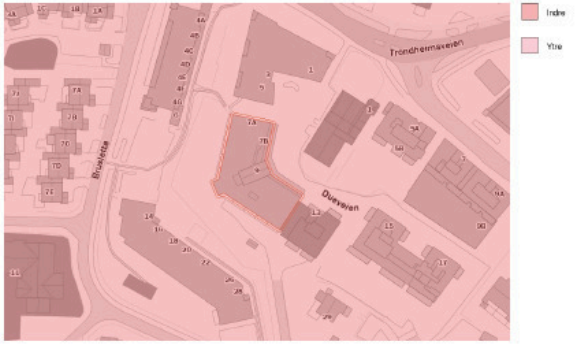
...

DATOVEDTATT
09/08/2021

GEODATA

Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	19.01.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.01.2024

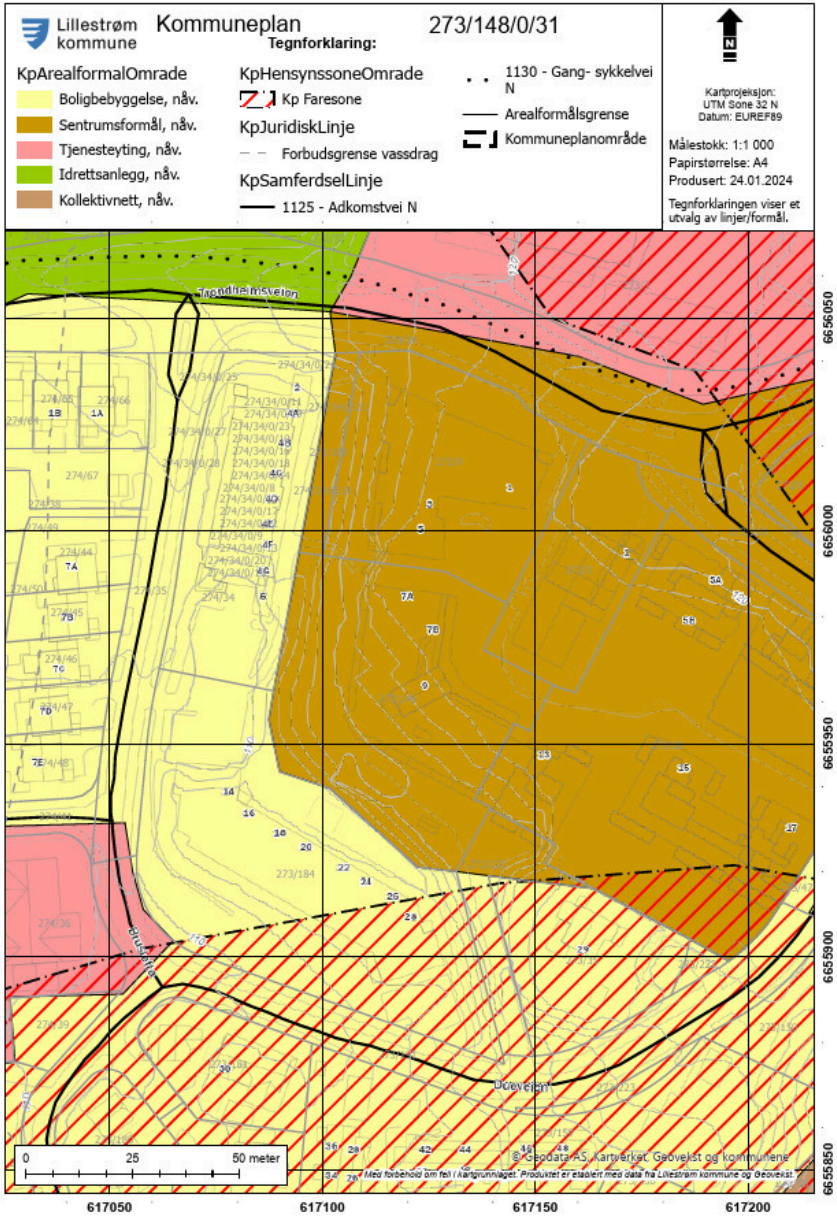


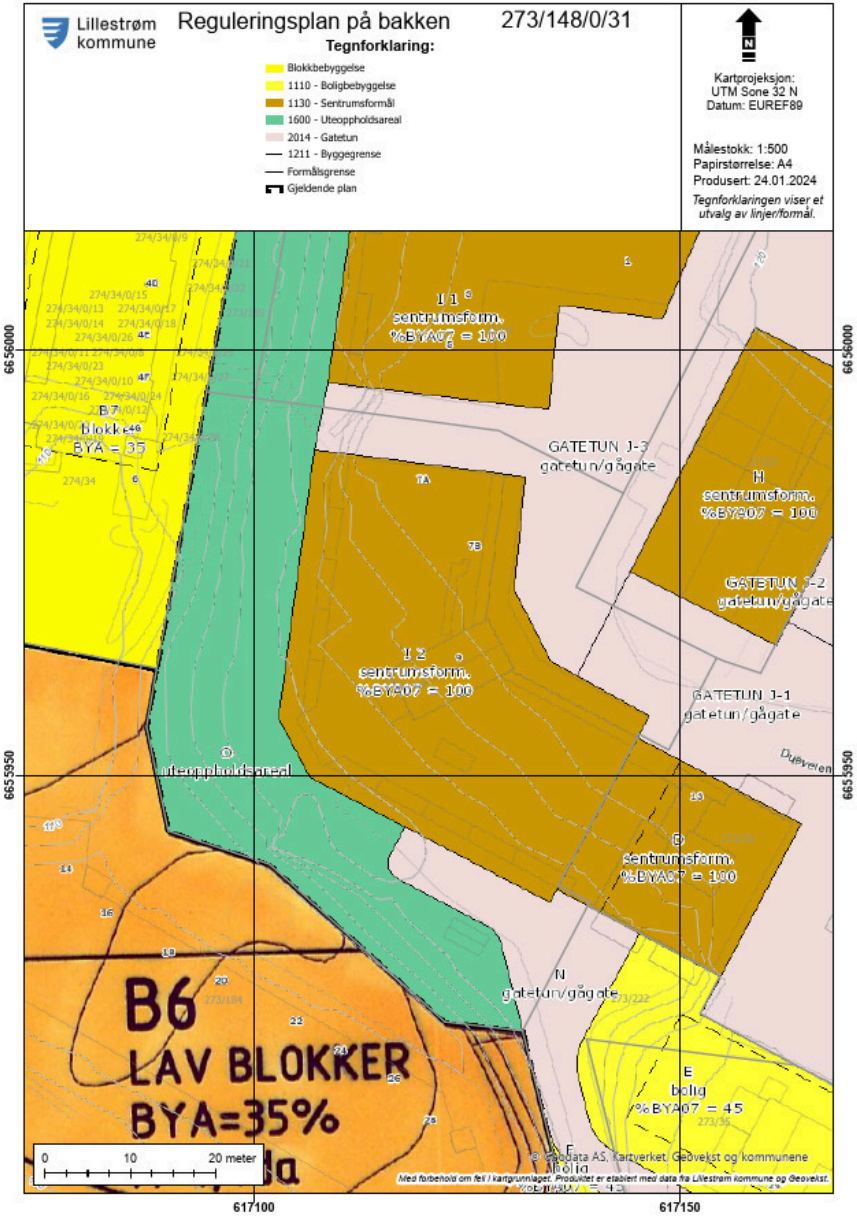
Beskrivelse

Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
indre


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
273/148/0/31
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Sentrumsformål, nåv.
Tjenesteyting, nåv.
Idrettsanlegg, nåv.
Kollektivnett, nåv.
KpHensynssoneOmrade
Kp Faresone
KpJuridiskLinje
Forbudsgrense vassdrag
KpSamferdselLinje
1125 - Adkomstvei N
1130 - Gang- sykkelvei N
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 24.01.2024
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Trondheimsveien
Dueveien
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6656050
6656000
6655950
6655900
6655850
617050
617100
617150
617200


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken
273/148/0/31
Tegnforklaring:
Blokkbebyggelse
1110 - Boligbebyggelse
1130 - Sentrumsformål
1600 - Uteoppholdsareal
2014 - Gatetun
1211 - Byggegrense
Formålsgrense
Gjeldende plan
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 24.01.2024
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
I 1
sentrumsform.
%BYA07 = 100
B7
blokk
BYA = 35
GATETUN J-3
gatetun/gågate
H
sentrumsform.
%BYA07 = 100
GATETUN J-2
gatetun/gågate
I 2
sentrumsform.
%BYA07 = 100
GATETUN J-1
gatetun/gågate
uteoppholdsareal
G
sentrumsform.
%BYA07 = 100
N
gatetun/gågate
B6
LAV BLOKKER
BYA=35%
E
bolig
%BYA07 = 45
Dueveien
0
10
20 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6656000
6655950
617100
617150

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613215819
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
820710592	LILLESTRØM KOMMUNE	Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
941591868	Frogner Senter Borettslag A/L		Postboks 323, 2001 LILLESTRØM
980699870	FROGNER INVEST AS		Jernbanegata 8, 2004 LILLESTRØM

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
3030	273	148

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR. 3460 146
09 DES 2020
STATENS KARTVERK
Inger-Johanne Fjell

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn: Lillestrøm — Kommunens adresse: Pb 313, 2001 Lillestrøm — Kontaktperson: Per Egil Johnsen

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eiene av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaver(en)), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Frogner Invest AS	980 699 870		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Bjørnsons. 113	2016	Frogner	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3030	Lillestrøm	273	148	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	941 591 868	Frogner Senter Borettslag AL	1/1
2	980 699 870	Frogner Invest AS	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkommer. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Bolig F = Fritidsbolig (omfatter også hytte) N = næringsseksjon SB = samlebolig SN = samlenæringsseksjon	Samsvarsbrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret. Dersom seksjonen ikke endres, settes det inn samme tall som i nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. T = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	130	
2	N	30	
3	B	74	
4	B	74	
5	B	71	
6	B	138	
7	B	71	
8	B	74	
9	B	74	
10	B	130	
		Nevner = 2730	

Dato: 16.06.20 — Rettighetshavers underskrift: Per Egil Johnsen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Seksjon 2 endrer bruksformål fra næring til bolig. Seksjonen reseksjoneres, slik at det opprettes 16 ny boligseksjoner og en næringsseksjon (boder). Næringsseksjonen med boder beholder seksjonsnummer 2. De nye seksjonene får seksjonsnummer 24-39
Seksjon 1 endres fra samleseksjon bolig til 22 boligseksjoner. Seksjonene får seksjonsnummer 1 og 3-23
Sameiet vil etter dette bestå av 38 boligseksjoner og en næringsseksjon (boder).
Fellesareal opparbeides til dels i tidligere seksjoner (de delene som ikke blir boligseksjoner eller næringsseksjon) Areal til felles bruk blir fellesarealer. Eierbrøken for samleseksjon bolig fordeles på de 22 seksjonene denne omgjøres til.
Eierbrøken for tidligere næringsseksjon fordeles på de seksjonene denne reseksjoneres til. Brøken endres, men slik at forholdet mellom eierbrøken i de to opprinnelige seksjonene opprettholdes.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ **hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet**

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
16.09.20	SVEIN ARNTHR / PER BØRRE

Vedlegg til reseksjoneringssøknad, pkt 5

Seksjon 2 endrer bruksformål fra næring til bolig. Seksjonen reseksjoneres, slik at det opprettes 16 ny boligseksjoner og en næringsseksjon (boder). Næringsseksjonen med boder beholder seksjonsnummer 2. De nye seksjonene får seksjonsnummer 24-39
Seksjon 1 endres fra samleseksjon bolig til 22 boligseksjoner. Seksjonene får seksjonsnummer 1 og 3-23
Sameiet vil etter dette bestå av 38 boligseksjoner og en næringsseksjon (boder).
Fellesareal opparbeides til dels i tidligere seksjoner (de delene som ikke blir boligseksjoner eller næringsseksjon) Areal til felles bruk blir fellesarealer.
Eierbrøken for samleseksjon bolig fordeles på de 22 seksjonene denne omgjøres til.
Eierbrøken for tidligere næringsseksjon fordeles på de seksjonene denne reseksjoneres til. Brøken endres, men slik at forholdet mellom eierbrøken i de to opprinnelige seksjonene opprettholdes.

Brøken for de nye seksjonene er satt opp ut fra antall kvadratmeter i de nye seksjonene. Et mindre avvik oppstår fordi dette arealet ikke lett lar seg omregne til en konkret eierbrøk som ikke blir minimalt avvikende fra 34% og 66%. Avviket som oppstår tilsier at det skal betales dokumentavgift for verdien av 20/273000 av eiendommen. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for alle leiligheter i Frogner (også nye) vært rett i overkant av kr 46 000,- pr kvadratmeter siste år. Dersom snittpris legges til grunn, vil samtlige seksjoner i sameiet ha en total verdi på ca. kr 126 000 000,-. 20/270000 av dette blir kr 9 230,, som da blir dokumentavgiftsgrunnlaget. Dette tilsier dokumentavgift på kr 231,-.

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Lillestrøm 6.08.20		SVEIN ASMYHR
2	Lillestrøm 6.08.20		PER BERG

Dato	Innsenderens underskrift
6.08.20	SVEIN ASMYHR / PER BERG

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☒ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
3030	Lillestrøm	273	148		

Dato	Underskrift	Stempel
5.11.2020	Torgeir Johnsen	Lillestrøm kommune By- og stedsutvikling Postboks 313 2001 Lillestrøm

Dato	Innsenderens underskrift
16.09.20	SVEIN ASMYHR PER BERG

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
11	B	30	
12	B	35	
13	B	130	
14	B	74	
15	B	74	
16	B	71	
17	B	138	
18	B	71	
19	B	74	
20	B	74	
21	B	130	
22	B	30	
23	B	35	
24	B	75	
25	B	53	
26	B	67	
27	B	58	
28	B	51	
29	B	51	
30	B	51	
31	B	51	
32	B	75	
33	B	51	
34	B	62	
35	B	57	
36	B	46	
37	B	43	
38	B	39	
39	B	68	
		Nevner = 2730	

Dato	Innsendingens underskrift
16.09.20	Svein Asmyhr / per fullm. Svein Asmyhr / per fullm.

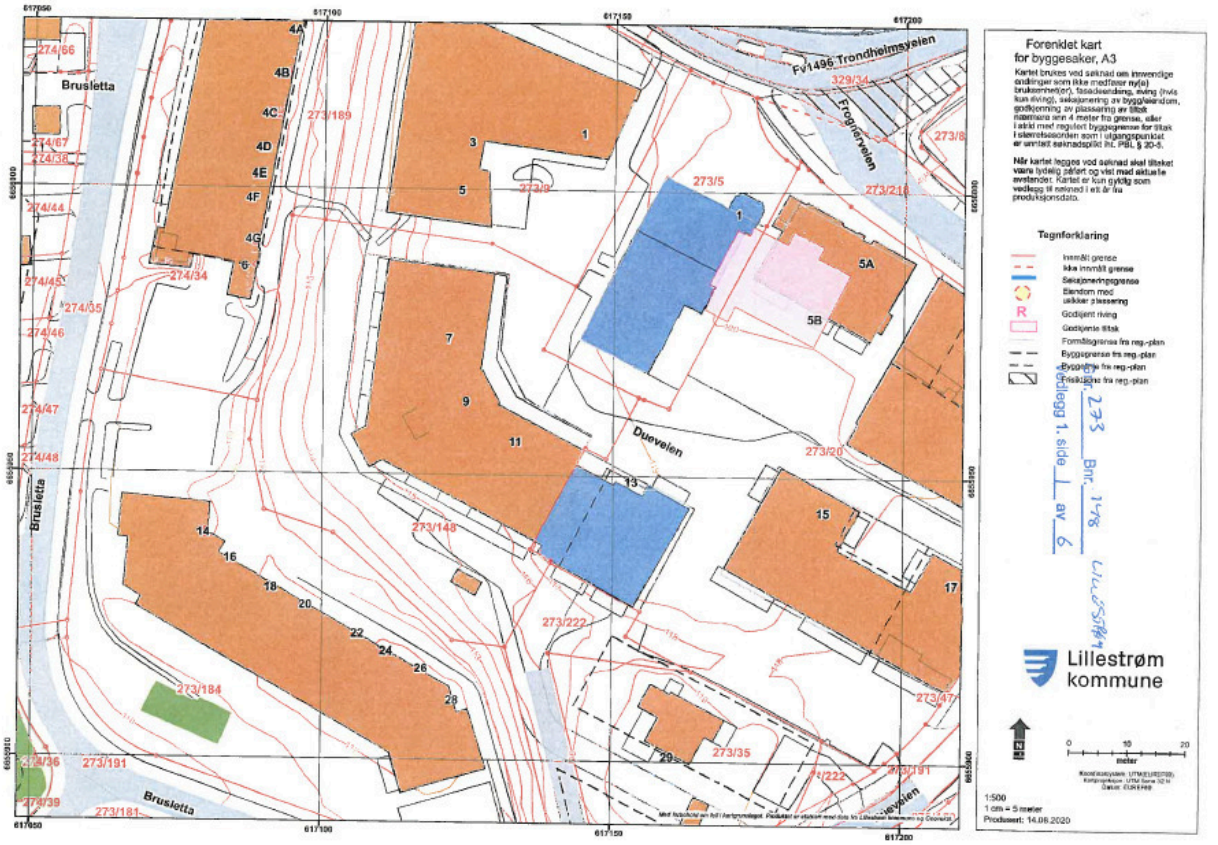
Erklæring, vedlegg til reseksjoneringssøknad pkt. 12 for eiendommen gnr. 273, bnr. 148 i Lillestrøm kommune.

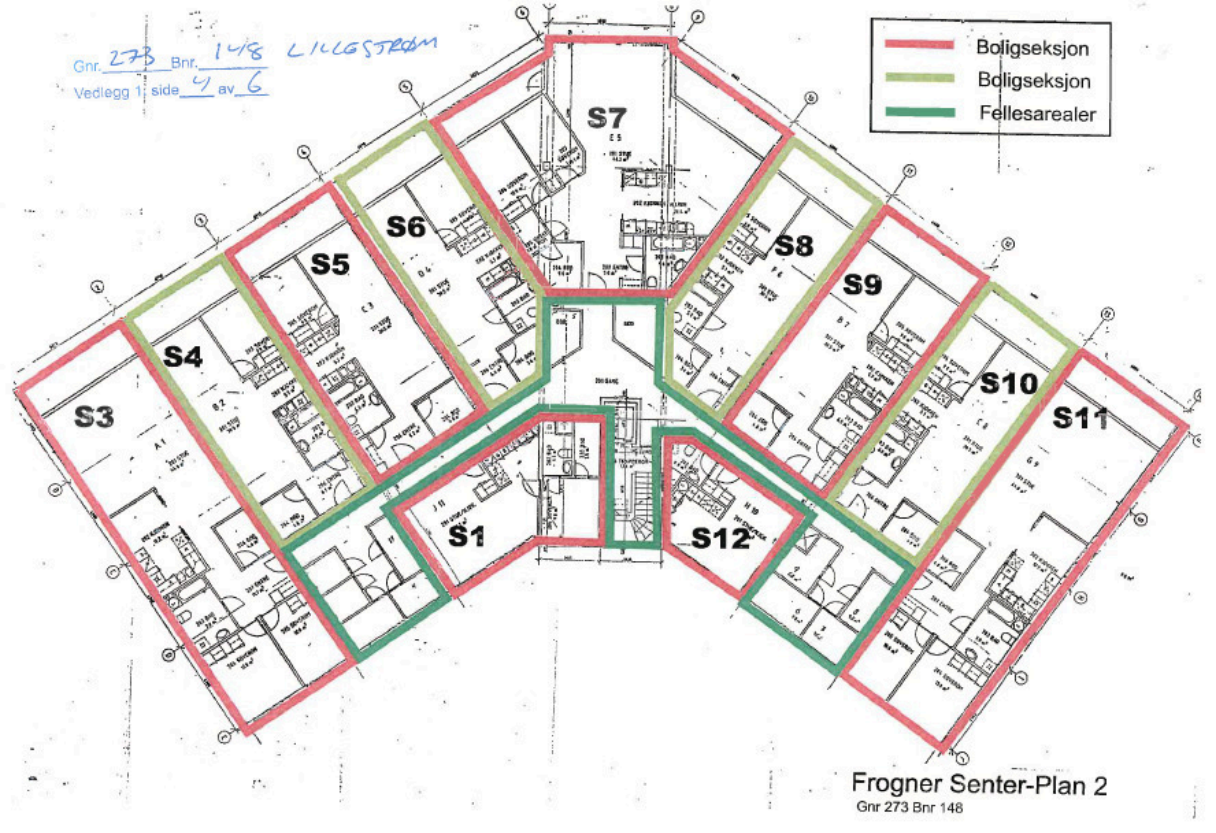
Styret i Frogner Senter Sameie, org.nr. 925 729 604, bekrefter med dette at reseksjonering er godkjent av styret og årsmøtet.

Lillestrøm 06.10.2020

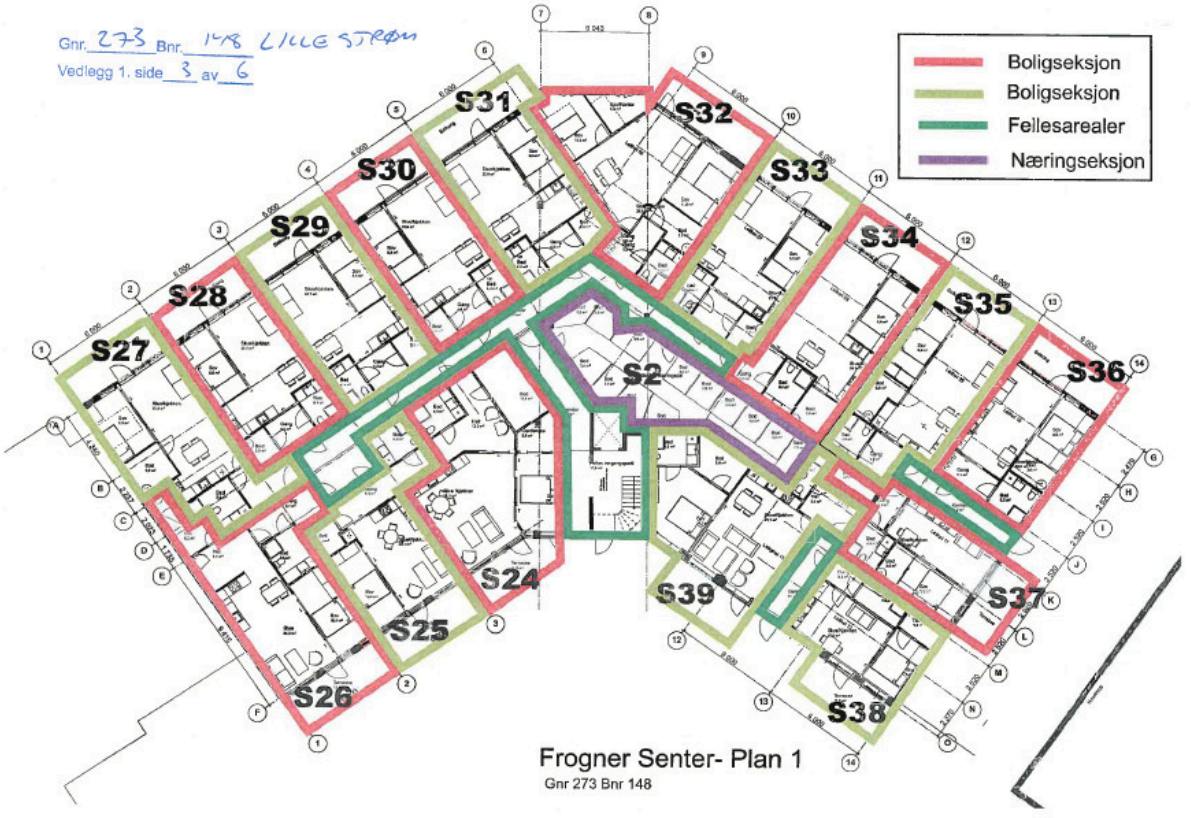
Svein K. Asmyhr, styreleder

Silje Bjørkeng, styremedlem


Brusletta
Fv1496 Trondheimsveien
Frognervelen
Duevelen
Brusletta
Duevelen
Foreniklet kart
for byggesaker, A3
Tegnforklaring
Gnr. 273 Bnr. 148
Vedlegg 1, side 1 av 6
Lillestrøm kommune
1:500
1 cm = 5 meter
Produsert: 14.08.2020

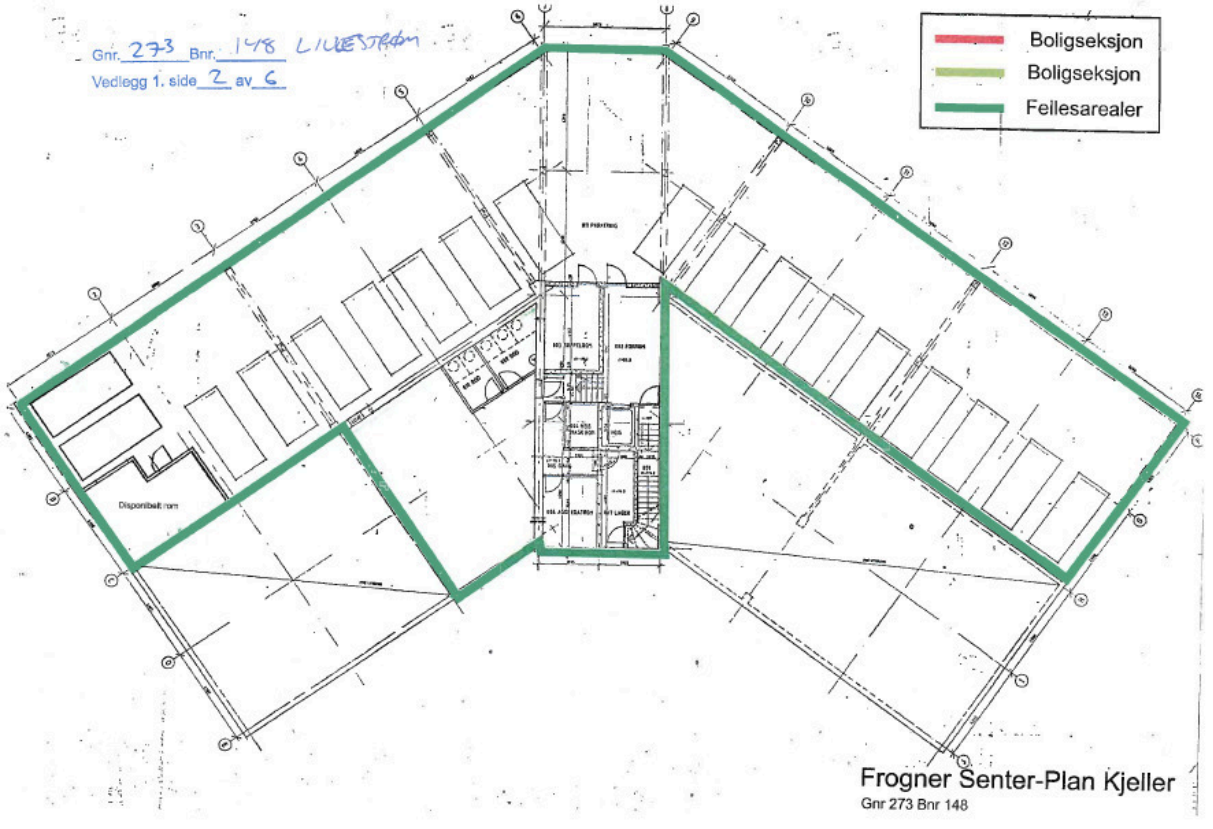

Gnr. 273 Bnr. 148 LILLESTRØM
Vedlegg 1, side 4 av 6
Boligseksjon
Boligseksjon
Fellesarealer
S1
S2
S3
S4
S5
S6
S7
S8
S9
S10
S11
S12
Frogner Senter-Plan 2
Gnr 273 Bnr 148

Gnr. 273 Bnr. 148 LILLESTRØM
Vedlegg 1. side 3 av 6



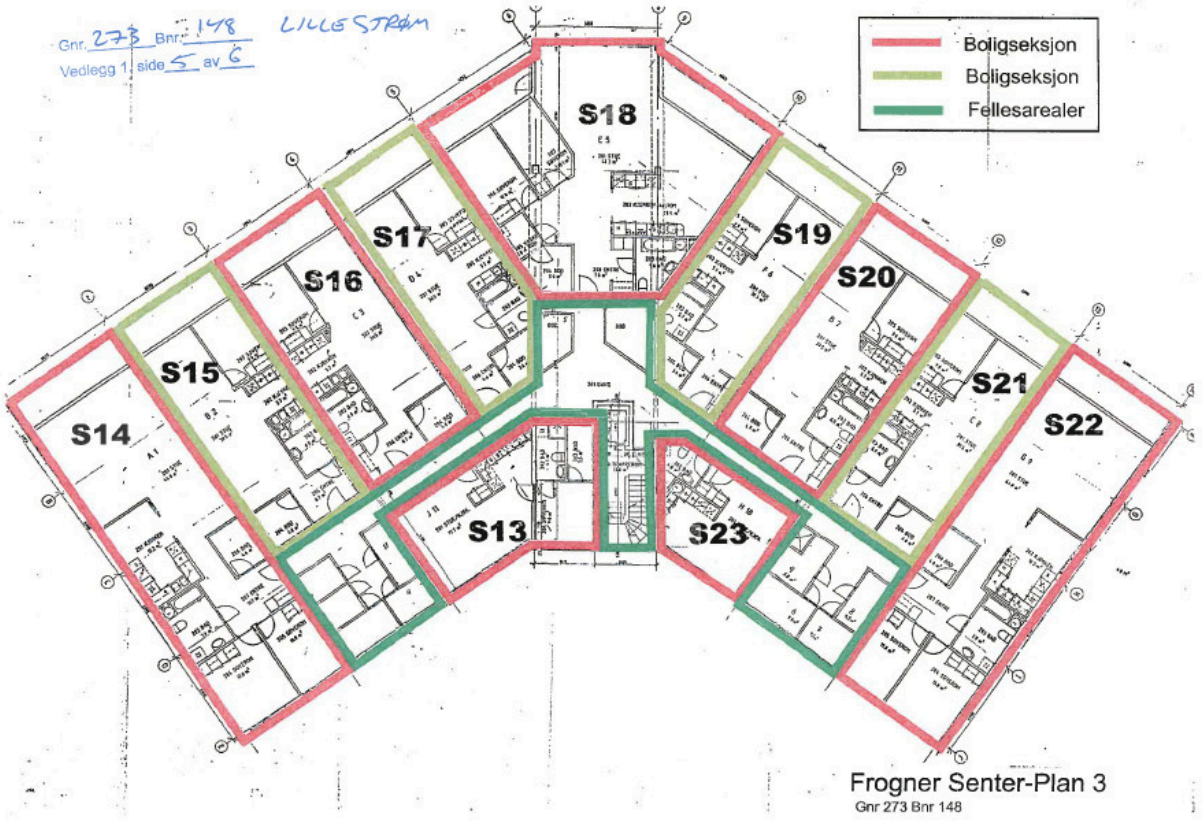
Frogner Senter- Plan 1
Gnr 273 Bnr 148

Gnr. 273 Bnr. 148 LILLESTRØM
Vedlegg 1. side 2 av 6



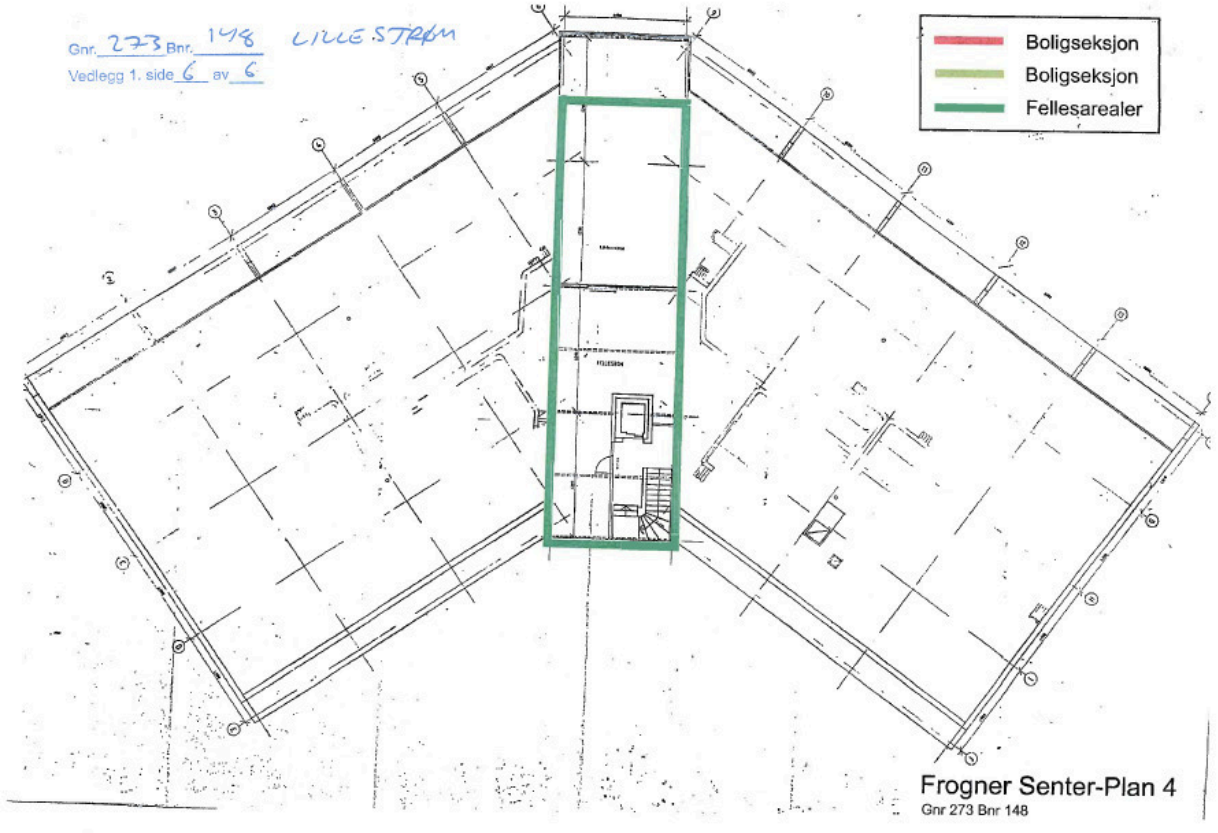
Frogner Senter-Plan Kjeller
Gnr 273 Bnr 148

Gnr. 273 Bnr. 148 LILLESTRØM
Vedlegg 1. side 5 av 6



Frogner Senter-Plan 3
Gnr 273 Bnr 148

Gnr. 273 Bnr. 148 LILLESTRØM
Vedlegg 1. side 6 av 6



Frogner Senter-Plan 4
Gnr 273 Bnr 148

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

90252930

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0135/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Dueveien 9 2016 FROGNER

Betegnelse: Gnr 273, bnr 148, snr 33 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no