NORDVIK

Dueveien 9

1 soverom | 31 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Dueveien 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
32	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
123	Vedlegg
162	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
165	Forbrukerinformasjon om budgivning
166	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.05.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og arealeffektiv 2-roms toppleilighet. 25 min til Oslo S.
Sentral beliggenhet. IN-ordning* Perfekt førstegangskjøp!

Prisantydning	**2 400 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**2 523 382,-**
Fellesgjeld	**113 886,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 596,-**
BRA-i	**31 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1986**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

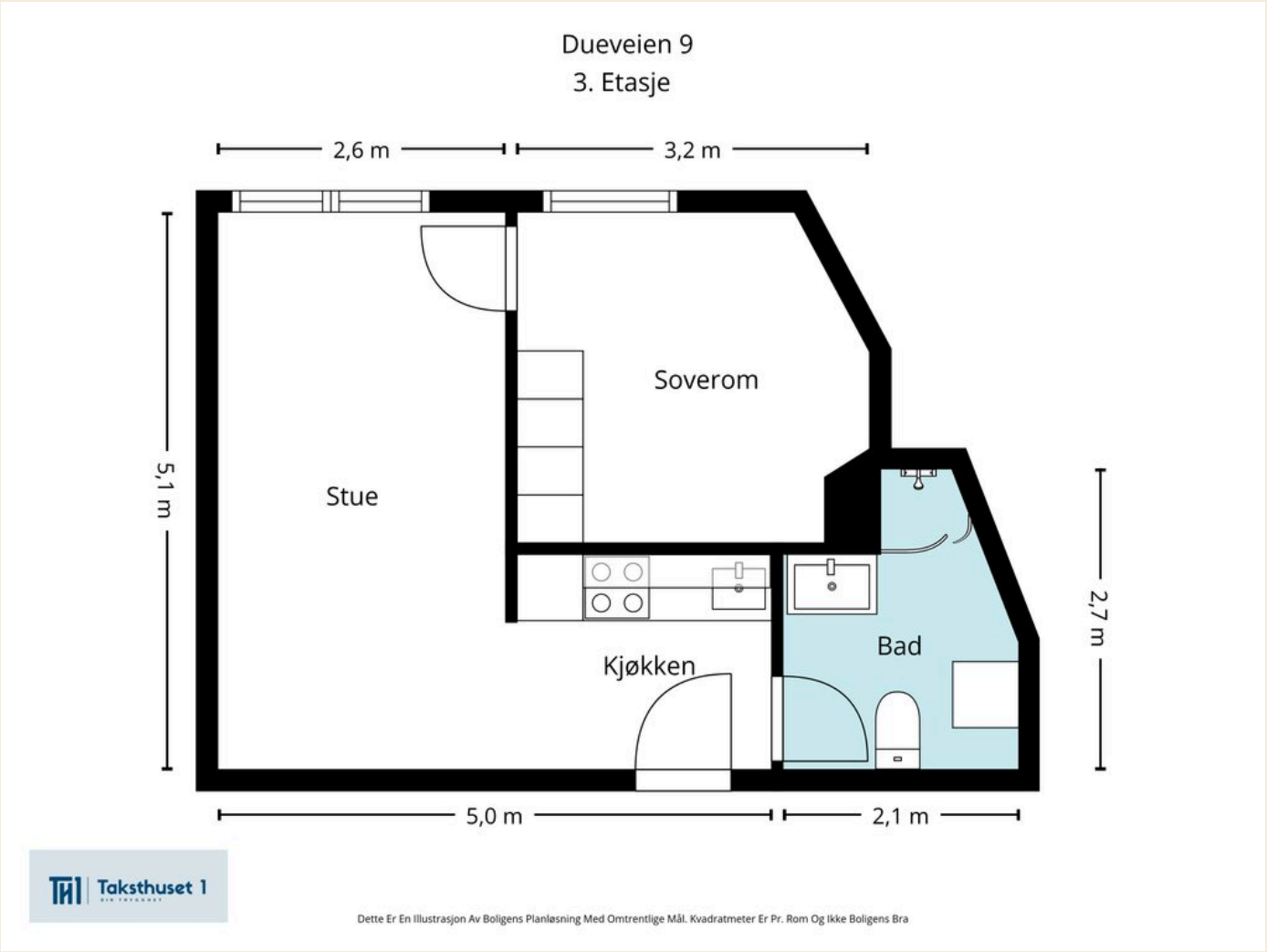
Nordvik Eiendom v/ Nora Benedikte Haugen har gleden av å presentere denne lyse leiligheten med sentral beliggenhet og praktisk planløsning. Boligen fremstår innbydende, med fine fargevalg, gode lysforhold og en åpen stue- og kjøkkenløsning som gir en luftig romfølelse. Her bor du med kort avstand til dagligvare, kollektivtransport og øvrige servicetilbud - perfekt for både førstegangskjøpere, pendlere eller deg som ønsker en lettstelt bolig med sentral beliggenhet.

Kort fortalt:
Lys og innbydende 2-roms
Åpen stue- og kjøkkenløsning
Stilrent kjøkken med gode arbeidsflater
Romslig bad med opplegg for vaskemaskin
Lyst soverom med gode garderobeløsninger
IN-ordning fra august
Stor bodplass (7 kvm)
Perfekt for førstegangskjøpere eller investeringsobjekt

Velkommen til visning!

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 31 kvm
Total BRA: 38 kvm














KIWI
















KIWI
mini pris
7-23


Frogner ap



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0153/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Dueveien 9, 2016 FROGNER
Gnr 273, bnr 148, snr 1 i Lillestrøm kommune
Andelsnr 21 i Frogner Senter Borettslag A/l, org.nr. 941591868

Selger
Cecile-Laure Angora Kouassi

Kjøpesum og omkostninger
2 400 000,- (Prisantydning)
113 886,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 513 886,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 523 382,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 532 882,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1986

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 31 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 38 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Stue/kjøkken/entré, bad, soverom.
BRA-e: 7 kvm. Bod - fellesareal.
Total BRA: 38 kvm.

Innhold
3. Etasje:
Entré, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom og Bod.

Standard
Entré:
Leiligheten har adkomst via entré ved kjøkkenet. Herfra får man en praktisk overgang til kjøkken- og stuedelen, med plass til enkel oppbevaring av yttertøy og sko. Lyse overflater og en ryddig planløsning gir et fint førsteinntrykk.

Stue:
Stuen fremstår som lys og innbydende med gode møblleringsmuligheter for både sofa- og spisegruppe. Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys og bidrar til en luftig atmosfære. Rommet har lune fargetoner og en hyggelig planløsning mot kjøkkenet.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en moderne utforming med lyse fronter og mørk benkeplate som skaper en stilren kontrast. Det er godt med skap- og arbeidsplass, og kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen som gir en sosial og praktisk romfølelse. Kjøkkenet har oppvaskmaskin

Bad:
Badet er romslig og funksjonelt innredet med servant med oppbevaring, speil med belysning, toalett og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin og gode oppbevaringsmuligheter i høyskap.

Soverom:
Soverommet er lyst og trivelig med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Store vinduer gir godt med dagslys, og rommet har lyse overflater som skaper en

rolig og behagelig atmosfære. I tillegg disponerer leiligheten en romslig bod i samme etasje for rikelig med oppbevaringsplass.

Parkering
Medfølger innendørs parkering med fast plass.

Modernisering og påkostninger
Nytt avløpslukk i 2026 under dusjkabinettet.
Nye vinduer fra 2022.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
- 15. oktober 2021.

1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Nytt avløpslukk under dusjkabinettet fra Nittedal Rør.

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. Nye vinduer i 2023 i hele blokk, bestilt av styret.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Nytt avløpslukk under dusjkabinettet fra Nittedal Rør.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja. Mindre lekkasje i etasjeskiller på grunn av tett rør under dusjkabinettet i januar 2026. Ble skiftet av faglærte rørlegger. Ingen vann skade. Bruk av dusjkabinett anbefales. Det anbefales også skifting av gulvbelegg ved anledning.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja. Tett sluk i januar 2026, renset av faglærte rørlegger.

Bygningssakkyndig
Eirik Kalheim

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningen er etablert med grunnmur og bærende konstruksjoner av betong. Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig forblendet med murstein. Taket er et delvis flatt/saltak tekket med metallplater. Etasjeskiller av betong. Vinduer med 2-lags glass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Innvendig > Overflater: Innvendige overflater fremstår uten vesentlige avvik. Tilstandsgraden settes basert på at de har høy alder og er utidsmessige.
- Innvendig > Innvendige dører: Eldre dører med noe elde og slitasje. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av bruksslitasje på baderomsdør.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har nådd en høy alder, og det kan derfor ikke gis noen garanti for tettheten til rommet. Det bemerkes likevel at rommet vil ha sin funksjon ved samme bruk som i dag. Men ved en endret bruksbelastning av rommet kan det oppstå avvik.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen.

Innbo og løsøre
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.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10.

Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har ingen fastmontert varmekilde.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 071 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 596,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader: 1 886,-
Stipulerte avdrag: 245,-
Stipulerte rentekostnader: 465,-

Felleskostnadene inkluderer: kommunale avgifter og eiendomsskatt, kostnader til fellessameier, driftskostnader, konsulenttjenester m.m.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Betales gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 464 137,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 1 856 546,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet bredbånd fra Telia.

Borettslaget

Om borettslaget
Frogner Senter Borettslag ble stiftet 18. juni 1986 og har organisasjonsnummer 941591868. Borettslaget består av 22 andelsboliger.

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

Det planlegges utskifting av heis i borettslaget i løpet av 2-3 år, som kan medføre økning i felleskostnadene. Det vil også føre til at heis ikke kan benyttes i inntil 8 uker.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Boligen er forhåndsutlyst, og ingen har meldt forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 113 886,-pr. 31.12.2025

Handelsbanken
Rente: 5,19%
Type: A
Term: 4
Total restgjeld: 6 756 547
Andel saldo: 107 791
Løpetid: 15.11.21-30.12.46
Info pr. 31.03.26

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Fellesformue
Kr 7 411,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sum driftsinntekter 2024: 1 656 553,-
Sum driftskostnader 2024: 1 248 965,-
Årsresultat 2024: -25 733,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Borettslagets forsikring
Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 20872399/1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 203 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at 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. Velkommen til visning!

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 Frogner sentrum som er et attraktivt boligområde som kombinerer ro og nærhet til viktige servicetilbud. Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi, kun et steinkast unna. Området har flere gode skoler, inkludert Frogner skole. Frogner skole tilbyr 1-10 klasse og var ny høsten 2016. Skolen ligger rett over brua. For barnefamilier finnes det også flere barnehager i nærheten, både private og kommunale barnehager.

Området har også gode transportmuligheter med Frogner stasjon rett i nærheten, som gir enkel tilgang til Lillestrøm sentrum og Oslo, samt flere bussruter som dekker lokale destinasjoner. 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.

Fra boligen er det en kort spasertur til Frogner Idrettspark med fasiliteter for fotball, håndball og friidrett, og tilbyr aktiviteter for alle aldersgrupper. Frogner IL har et toppmoderne idrettsanlegg med flerbrukshall som ble ferdigstilt høsten 2017. Her finner du både klatrevegg, buldrevegg og treningsrom. Ved Frogner skole er det også friområde med lekeplass, skaterampe og svømmehall.

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.

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. Gold kan du spille på Hauger golfbane, eller ved Lillestrøm by.

Frogner sentrum har et variert og spennende utvalg av restauranter som dekker de fleste smakspreferanser. Rett utenfor døra finner man den populære restauranten Frauna.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 07.03.1988. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
I reguleringsplanen er området eiendommen ligger regulert til sentrumsformål, og nærliggende områder er regulert til sentrumsformål, uteoppholdsareal, boligbebyggelse og gatetun.

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 at 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.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

3205/273/148/1:
21.10.1987 - Dokumentnr: 8330 - Sameieavtale
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2000 - Dokumentnr: 5433 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:9
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:9 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:9 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:9 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:9 Snr:4
Bestemmelse om benyttelse av fellesareale
som adkomst til parkeringskjeller.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2016 - Dokumentnr: 527020 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
beplantning eller oppfylling av masse.
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2018 - Dokumentnr: 586115 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2018 - Dokumentnr: 586115 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:9 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:9 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:9 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:9 Snr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2018 - Dokumentnr: 586115 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:58
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2018 - Dokumentnr: 586115 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:5
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:9 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:9 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:9 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:9 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:150
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:222
Bestemmelse om avfallsbrønner
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2018 - Dokumentnr: 586115 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:5
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:9 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:9 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:9 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:9 Snr:4
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1986 - Dokumentnr: 10201 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 66/100
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

30.09.1991 - Dokumentnr: 5847 - Målebrev
Areal 3287,1 m2 for grunn totalt vedr.bnr. l48 snr. l og 2.
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1272698 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0226 Gnr:73 Bnr:148 Snr:1

09.12.2020 - Dokumentnr: 3460146 - Reseksjonering
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 130/2730
Deling av seksjon
Endring av fellesareal
Endring av sameiebrøk
Endring av formål

01.01.2024 - Dokumentnr: 250652 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:273 Bnr:148 Snr:1

23.10.1990 - Dokumentnr: 8459 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:223

26.09.2002 - Dokumentnr: 8032 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:9 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:9 Snr:5
Best. om salg av tilleggsdel til
Frogner Senter Borettslag for NOK 300.000
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.2017 - Dokumentnr: 875684 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:96
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:97
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:98
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:99
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:100
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:101
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:102
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:103
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:104
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:105
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:106
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:107
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:108
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:109
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:110
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:111
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:112
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:113
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:114
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:115
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:116
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:117
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:118
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:119
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:120
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:121
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:122
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:222
Adkomstrett med motorisert kjøretøy
Adkomstrett til fots
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.2017 - Dokumentnr: 875684 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:96
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:97
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:98
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:99
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:100
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:101
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:102
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:103
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:104
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:105
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:106
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:107
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:108
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:109
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:110
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:111
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:112
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:113
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:114
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:115
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:116
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:117
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:118
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:119
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:120
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:121
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:122
Bestemmelse om avfallsbrønner
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.2017 - Dokumentnr: 875684 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:96
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:97
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:98
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:99
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:100
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:101
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:102
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:103
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:104
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:105
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:106
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:107
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:108
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:109
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:110
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:111
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:112
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:113
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:114
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:115
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:116
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:117
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:118
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:119
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:120

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:121
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:122
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2018 - Dokumentnr: 586115 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:5
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:9 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:9 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:9 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:9 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:9 Snr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2018 - Dokumentnr: 586115 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:5
Bestemmelse om avfallsbrønner

26.03.2018 - Dokumentnr: 586115 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:5
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

26.03.2018 - Dokumentnr: 586115 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:9 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:9 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:9 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:9 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:9 Snr:5
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2024 - Dokumentnr: 2369967 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:150
Rett til 6 parkeringsplasser
Bestemmelse om vedlikehold

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 budaksept.

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 innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fult oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtakelse.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke leilighet redusert pris kr. 7 990,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 215,-
Elektronisk sikringsobligasjon borettslag kr. 440,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 200,-
Kopi av tinglyst dokument (pris pr. dok.) kr. 172,-
Ubekreftet utskrift av grunnboken pr matrikkel kr. 123,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 300,-
Utlegg tilstandsrapport*** ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 123 340,- 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. 3 625,-.

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 27. mai 2026

Ansvarlig megler
Nora Benedikte Haugen, Eiendomsmegler
Tlf. 41841289

Megler
Linnea Marie Andersson, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 48198744

Meglerforetaket
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

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, bredbånd 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, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Dueveien 9

Nabolaget Frogner - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Frogner skole (1-10 kl.) 953 elever, 45 klasser	4 min 0.4 km
OKS Videregående skole	13 min
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	14 min 9.8 km

Ladepunkt for el-bil

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

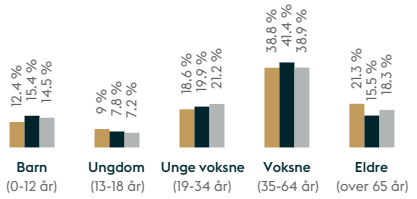
Offentlig transport

Frogner sentrum Linje 365, 425	1 min 0.1 km
Frogner stasjon Linje R13	3 min 0.3 km
Oslo S Totalt 18 ulike linjer	30 min 29.4 km
Oslo Gardermoen	18 min

Barnehager

Brusletta barnehage (0-5 år) 64 barn	4 min 0.3 km
Frogner barnehage (1-5 år) 41 barn	6 min 0.5 km
Frogner aktivitetsbarnehage (1... 30 barn	10 min 0.8 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...	3 min
Melvold skole	7 min
Fresh Fitness Skedsmokorset	7 min
Avancia Sport & Golf Skedsmo	10 min

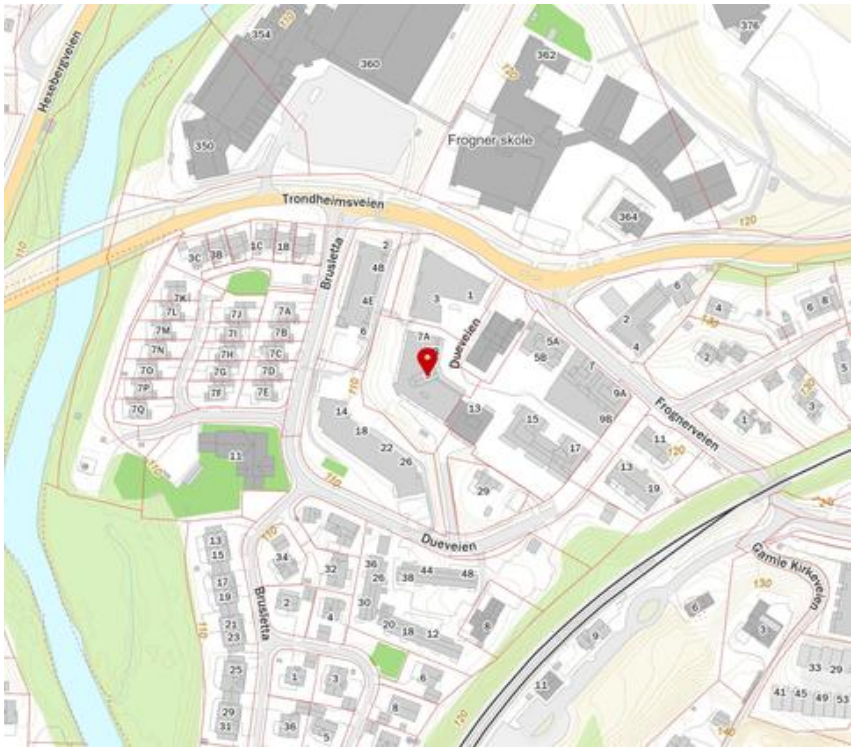
«Stille og rolig med masse aktiviteter og et supert idrettsanlegg! Alle naboene er hyggelige og hjelpsomme»

— 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 på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Lillestrøm kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Dueveien 9, 2016 FROGNER

LILLESTRØM kommune

gnr. 273, bnr. 148

Andelsnummer 21

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 31 m²

Taksthuset 1

Befaringsdato: 15.04.2026 **Rapportdato:** 27.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21739-2037 **Eiendomsverdi ref nr:** DY1192

Foretak: TAKSTHUSET 1 AS **Takstingeniør:** Eirik Kalheim **Vår ref:** Eirik Kalheim

Taksthuset 1

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



Rapportansvarlig



Eirik Kalheim
Uavhengig Takstingeniør
ek@th1.no
988 55 334

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 3. etasje i boligblokk fra 1986.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.
Det medfølger garasjeplass i felles garasjekjeller.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør i malt utførelse.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Malt innvendig tak.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har belegg på gulv og flis og tapet på innvendige vegger.
Det er utstyrt med servantinnredning, toalett og dusjkabinett.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk på bad og soverom.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert på soverom.
Elektrisk åpent anlegg med automatsikringer.

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

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

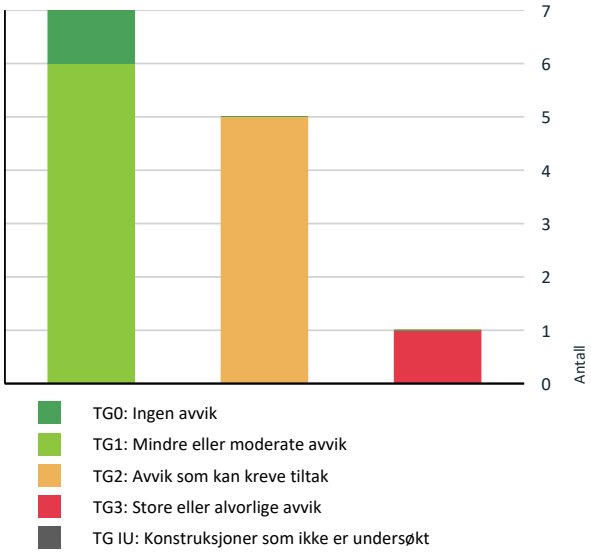
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er ikke registrert endringer i planløsning ut fra byggetegningene. Det bemerkes likevel at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

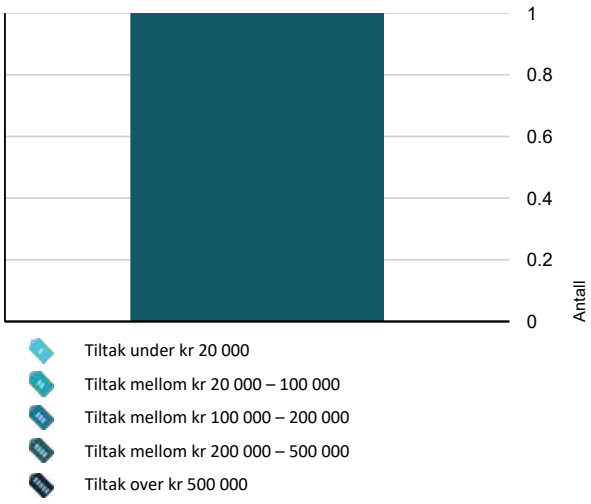
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1986

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør i malt utførelse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innvendige overflater fremstår uten vesentlige avvik. Tilstandsgraden settes basert på at de har høy alder og er utidsmessige.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholdsnivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

Tiltak:
Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting av paneler).
Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon.
Oppgradering til dagens standard ved behov.

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Ved enkel nivellering av stue måles det et totalt avvik i rommet på 5mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre dører med noe elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av bruksslitasje på baderomsdør. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger.

Konsekvens:
Kosmetisk forringelse av overflater.
Potensiell utvikling av fuktrelaterte skader dersom overflaten ikke er tilstrekkelig beskyttet (misfarging, svell i dørblad).
Kan på sikt føre til nedsatt funksjon i åpne/lukke-mekanisme dersom slitasjen øker.
Per nå vurderes konsekvensen som liten og i hovedsak estetisk.

Tiltak:
Overflatebehandling av dørblad (maling/lakk) for å opprettholde fuktmotstand.
Kontroll av terskel, karm og gerikter for eventuell begynnende fuktpåvirkning.
Smøring/justering av hengsler ved behov.
Ingen akutte strakstiltak nødvendig.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har belegg på gulv og flis og tapet på innvendige vegger.
Det er utstyrt med servantinnredning, toalett og dusjkabinett.

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

Våtrommet har nådd en høy alder, og det kan derfor ikke gis noen garanti for tettheten til rommet.

Bunnventil og avløpssett til dusjkabinett (Duxa) er dokumentert skiftet av rørlegger i februar 2026. Sluk er i tillegg renset i mai 2026. Enkelte komponenter på badet, herunder servantinnredning og dusjkabinett, fremstår som av nyere dato.
TG3 er i hovedsak gitt på bakgrunn av rommets alder og ikke på grunn av konkrete feil eller skader.
Det er heller ikke registrert fukt eller lekkasje under befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN/ENTRÉ

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN/ENTRÉ

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Alder
Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner.
Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:
Utfør tilstandskontroll, for eksempel ved trykktest eller visuell inspeksjon der det er mulig.
Planlegg utskifting eller rehabilitering av vannledninger i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid og bedre korrosjonsmotstand.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:
Aldersrelatert slitasje kan medføre lekkasjer, tilstopping eller brudd over tid. Skader på avløpsledninger kan gi vannskader og kostbare reparasjoner dersom de ikke oppdages tidlig.

Tiltak som bør iverksettes:
Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll av avløpsledninger, for eksempel ved kamerainspeksjon, for å avdekke eventuell skade eller svekkelse.
Utskifting bør vurderes dersom det oppdages tegn til lekkasje eller skade.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk på bad og soverom.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert på soverom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Alder:
Konsekvens:
Økt sannsynlighet for lekkasje og vannskader.
Risiko for redusert energieffektivitet og ujevn temperaturregulering.
Potensielt kostbare reparasjoner eller følgeskader ved havari.

Tiltak:
Vurder utskifting av varmtvannstanken til en ny enhet som oppfyller dagens krav til sikkerhet og energieffektivitet. Sørg for korrekt el-tilkobling og dokumentasjon ved installasjon. Iflg. dagens krav er det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

El- tilkobling:
Konsekvens:
Økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Tiltak:
Elektriker må kontrollere og etablere korrekt fast tilkobling i henhold til NEK 400 og produsentens anvisninger. Dokumentasjon på utført arbeid bør innhentes.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk åpent anlegg med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1986 Anlegget er fra byggeår.

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak
• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

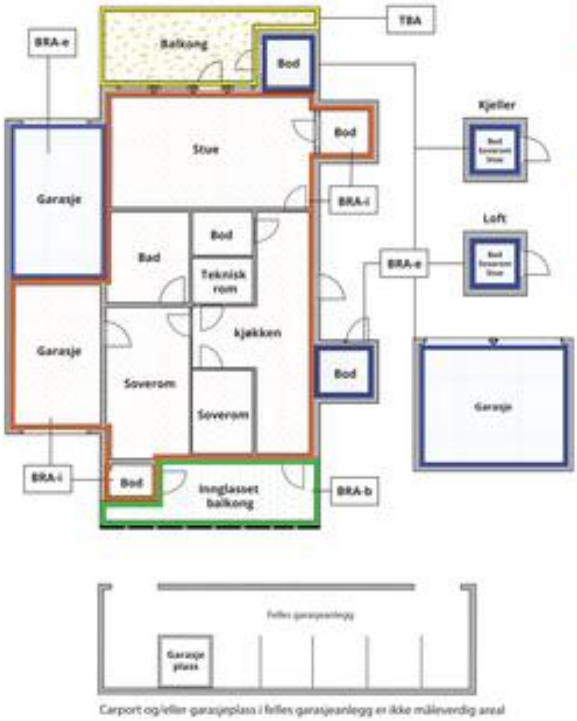
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	31	7		38	
SUM	**31**	**7**			
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Stue/kjøkken/entré, bad, soverom	Bod - fellesareal	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er ikke registrert endringer i planløsning ut fra byggetegningene. Det bemerkes likevel at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	0	31

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Cecile-Laure Angora Kouassi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	273	148		0	3202.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Dueveien 15

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/A/L FROGNER SENTER BORETTSLAG	941591868			Kouassi Cecile-Laure Angora

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
21

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde med leiligheter som ofte har balkong, parkering og moderne standard.
Området har kort gangavstand til dagligvarebutikk og Frogner sentrum, som dekker de fleste daglige behov.
Det finnes også skole, legekontor og andre viktige tjenester i nærheten, noe som gjør det praktisk for familier.
For fritid og aktivitet er det idrettspark, idrettshall og sosiale møteplasser i nærområdet.
Kollektivtilbudet er godt, med togforbindelse som gir rask reise til både Lillestrøm og Oslo.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Opplysninger gitt av eier

Utover innvendig overflatebehandling er det ikke gjort øvrige oppgraderinger i boligen i nåværende eiers tid.

Oppvarming av boligen

Boligen har ingen fastmontert varmekilde.

Byggemåte

Bygningen er etablert med grunnmur og bærende konstruksjoner av betong.
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig forblendet med murstein.
Taket er et delvis flatt/saltak tekket med metallplater.
Etasjeskiller av betong.
Vinduer med 2-lags glass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.04.2026		Ikke gjennomgått	1	Nei
Ordrebekreftelse	19.04.2026		Fremvist	1	Nei
Eier	19.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsveri.no	19.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Godkjente byggetegninger	19.04.2026		Ingen	1	Nei
Ferdigattest	19.04.2026		Ingen	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Cecile-laure Angora Kouassi	9578-5994-4-4690122	2026-04-07 19:25:39

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
7. apr. 2026

Oppdragsnummer
60-0153/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dueveien 9, 2016 FROGNER

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Cecile-Laure Angora Kouassi

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. oktober 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: 20872399/1
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt avlsøpslukk under dusjkabinettet fra Nittedal Rør

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?
Nei

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: Nye vinduer i 2023 i hele blokk, bestilt av styret.

---

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?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt avlsøpslukk under dusjkabinettet fra Nittedal Rør

---

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?

Ja

Beskriv: Mindre lekkasje i etasjeskiller på grunn av tett rør under dusjkabinettet i januar 2026. Ble skiftet av faglærte rørlegger. Ingen vann skade. Bruk av dusjkabinett anbefales. Det anbefales også skiftinf av gulvbelegg ved anledning.

---

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?

Ja

Beskriv: Tett sluk i januar 2026, renset av faglærte rørlegger.

---

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.

Nei

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave, 31 kvm

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: 60-0153/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Cecile-laure Angora Kouassi	**2026-04-07**

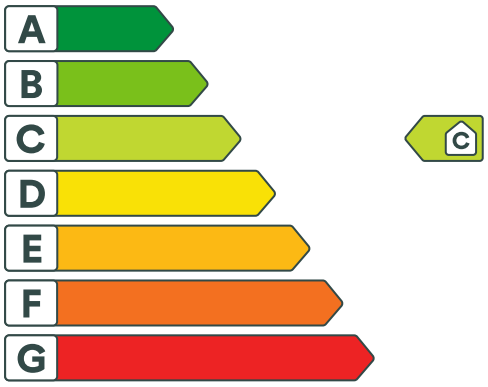
Identifikasjon

Cecile-laure Angora Kouassi

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



Adresse	
Dueveien 9, 2016 FROGNER	
Dato for energimerking **27.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-302797**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6809294**
Gårdsnummer **273**	Bruksnummer **148**
Seksjonsnummer **23**	Bruksenhetsnummer **H0311**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1987**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **31,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **31,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **166,73 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **184,42 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **5 717 kWh**



Dueveien 9, 2016 FROGNER

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Dueveien 9, 2016 FROGNER

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 4: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 6: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedtekter
for
Frogner Senter borettslag

Org nr 941 591 868 tilknyttet BORI BBL, vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18.6.1986, sist endret på ordinær generalforsamling den 09.04.2015.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Frogner Senter borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Sørum kommune og har forretningskontor i Skedsmo.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100 - etthundrekroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Likevel kan Sørum kommune eie andel nr 2 og 19. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget, dernest andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dessuten disponerer hver andel en (1) garasjeplass i parkeringskjeller samt 2 boder, hvorav den ene i kjeller. Boder og garasjeplass tilhører andelen og kan ikke selges separat. Utleie av garasjeplass kan kun skje til øvrige andelseiere i borettslaget og for den tiden man selv eier andelen. Ved salg eller overdragelse av andelen disponeres garasjeplassen av ny andelseier når denne overtar bruken av boligen. Utleie av garasjeplass skal meldes skriftlig til styret.

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

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

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

(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold i borettslaget er kun tillatt etter skriftlig avtale med styret for hvert enkelt dyr. Slik avtale skal inngås før anskaffelse og innflytting. Dyr skal alltid være under eierens kontroll i hele borettslaget eiendom. Dyr skal ikke oppholde seg alene i borettslagets fellesområder innendørs eller utendørs selv om de er bundet eller er i bur. Dyrets eier er ansvarlig for fjerning av etterlatenskaper i og omkring borettslagets områder og skade som dyr måtte gjøre på borettslagets eiendom eller personer som oppholder seg på borettslagets 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 borettslaget.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk/avløpsrenner på veranda, balkonger ol.)

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Ytre montering av innretninger som markiser, antenner, flaggstenger, innkledning av terrasser og lignende kan ikke gjøres uten styrets samtykke og anvisning. Det samme gjelder utvendig maling hvor det foreligger et felles valg av farger.

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

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

(3) Styret velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
   1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
   2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
   3. salg eller kjøp av fast eiendom,
   4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
   5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
   6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn

med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomité. Generalforsamlingen velger valgkomité for neste generalforsamling etter innstilling fra styret. Det velges leder og to medlemmer med to varamedlemmer. Disse skal ikke være medlem/varamedlem i styret
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

* * * * *

Husordensregler for
Frogner Senter Borettslag

(Sist endret av ordinær generalforsamling 6. mai 2025)

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av borettslagets boliger, fellesareal og uteområder. Frogner Senter borettslag er andelseiernes eiendom. Det er andelseierne som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at vår felles eiendom blir holdt i god stand. Alle utgifter som påføres borettslaget 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. Andelseieren skal behandle boligen, fellesrom samt eiendommen forøvrig med tilbørlig aktsomhet, og rette seg etter de regler som borettslaget fastsetter i henhold til slike saker.

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

c) Andelseieren må erstatte all skade som forårsakes av vedkommende, dennes husstand, leietakere eller andre som er gitt adgang til borettslagets 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 borettslaget. 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 borettslagets fellesområder innendørs (inklusive garasje) og utendørs ved inngangspartiet.

3. Ro i leiligheten

a) Det skal være ro i hele borettslaget 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

Regler for dyrehold fins beskrevet i vedtektene for borettslaget, jf. punkt 4-1 (5).

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

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

5. Avfall

a) Restavfall, matavfall, glass og papir/papp skal plasseres i avfallsbeholdere på gårdsplassen utenfor hovedinngangen. Disse er tydelig merket med avfallstype. Vi kan benytte 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 (frognersenterbrl@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.

e) Det er ikke tillatt å plassere gjenstander slik at dette hindrer framkommelighet på hver side av de hengslete lettveggene som fins på terrassen mellom hver leilighet. Disse skal kunne åpnes og brukes som rømningsvei ved brann.

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) Hver boenhet har én (1) parkeringsplass i garasje som skal benyttes til parkering av eget kjøretøy. Denne plassen kan ikke selges. Fremleie eller utlån av egen parkeringsplass i garasjekjeller til andre enn beboere i borettslag/sameie er ikke tillatt.

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. Papir, pussegarn og lignende må ikke etterlates i garasjen.

d) Bilen må holdes låst. Borettslaget er uten ansvar for verdier som oppbevares i garasjen. Borettslaget har ikke ansvar for skade som bilen måtte bli påført på grunn av kollisjon i garasjen 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 frognersenterbrl@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 andelseier.

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 borettslagets styre, som ønskes styrebehandlet, skal skje skriftlig og være underskrevet med fullt navn. Borettslagets epost-adresse er frognersenterbrl@borimail.no.

g) Styret har taushetsplikt i alle saker det behandler. Gjelder henvendelsen en klage på annen beboer/andelseier 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 borettslagets styre. Borettslagets generalforsamling vedtar eventuelle endringer med alminnelig flertall.

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Frogner Senter Borettslag avholdes tirsdag 6. mai 2025 kl 18.00 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 Borettslag

Svein Kristian Asmyhr Styreleder	Silje Bjørkeng styremedlem	Hans Ingar Hattrem styremedlem
Hilde Rudshaug styremedlem	Morten Bekkeng styremedlem	

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Burettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 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 annen egenkapital.

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 Borettslag
STYRETS ÅRSBERETNING 2024

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Svein Kristian Asmyhr	(valgt for 1 år i 2024)
Nestleder	: Silje Bjørkeng	(valgt for 1 år i 2024)
Styremedlem	: Hilde Rudshaug	(valgt for 1 år i 2024)
Styremedlem	: Hans Ingar Hattrem	(valgt for 1 år i 2024)
Styremedlem	: Morten Bekkeng	(valgt for 1 år i 2024)

Valgkomite'	: Morten Bekkeng	
	: Hilde Rudshaug	

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024:

: Svein Kristian Asmyhr	som delegat
: Silje Bjørkeng	som varadelegat

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

GENERELLE OPPLYSNINGER

Frogner Senter Borettslag ble stiftet 18. juni 1986 og har organisasjons-nummer 941591868.

Postadresse:
Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:
Borettslaget kan motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer.
Faktura i pdf/tiff sendes til faktura@bori.no
Papirfaktura sendes til:

Frogner Senter borettslag,
Org.nr.: 941 591 868
Postboks 323, 2001 Lillestrøm.

Bygningsadresser:
Borettslaget består av 22 andelsboliger, samlet i 1 bygning med adresse Duevegen 9, 2016 Frogner.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)
Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften 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 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, 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.

Borettslaget har ikke ansatt vaktmester, men leier inn ekstern hjelp ved behov.

Styrets arbeid
Siden ordinær generalforsamling 7. mai 2024 har styret avholdt 4 møter og behandlet rutinesaker som:

- Budsjettering
- Perioderegnskap
- Internkontroll HMS-revisjon
- Løpende vedlikehold
- Husordensregler
- Løpende styresaker
- Forberedelse 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 til 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 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.

Budsjett 2025
Det budsjetteres med et resultat på kr. 29.565,- for 2025 og et likviditetsresultat på minus kr.124.343,-.

Forsikring
Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m. er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polise nr 20872399/1. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv.

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

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

Bruksoverlating
Søknad om bruksoverlating kan sendes fra Min side når du er logget inn på www.bori.no. Søknadsskjema kan også lastes ned fra www.bori.no eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styret og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

Forkjøpsrett
Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORI's nettsider www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Driften av borettslaget
Borettslaget 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 ble i 2024 utført av Vaskeladden.

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

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Det er fastsatte regler for valg av balkongduk og markiser i borettslaget. Det samme gjelder fargevalg for beiset treverk.

Årsberetningen er godkjent av styret 25.3.2025.

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

A/l Frogner Senter Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 603 634	1 289 928	1 602 000	1 698 120
Annen driftsinntekt	2	52 919	43 793	44 948	46 125
Sum driftsinntekter		**1 656 553**	**1 333 721**	**1 646 948**	**1 744 245**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	125 510	125 510	57 050	57 050
Konsulenttjenester	4	78 220	102 403	77 600	80 785
Kontingenter	5	8 977	9 890	10 299	8 977
Rep og vedlikehold	6	0	32 754	0	0
Forsikringer		928	967	1 400	1 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	4 528	194 433	17 000	9 999
Energi og fyring		2 251	0	0	0
Leiekostnader		0	15 636	0	0
Kostnader til fellessameier		1 023 217	549 996	1 034 407	1 122 060
Andre driftskostnader	8	5 333	11 179	6 400	6 400
Sum driftskostnader		**1 248 965**	**1 042 768**	**1 204 156**	**1 286 271**
Driftsresultat før finansposter		**407 588**	**290 953**	**442 792**	**457 974**
Finansielle poster					
Finansinntekt		2 159	378	0	0
Finanskostnad		435 481	366 252	460 000	428 408
Sum finansposter		**-433 322**	**-365 874**	**-460 000**	**-428 408**
Årsresultat		**-25 733**	**-74 920**	**-17 208**	**29 566**
Overført til annen egenkapital	12	-25 733	-74 920	0	0
Sum disponering		**-25 733**	**-74 920**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

A/1 Frogner Senter Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9,15	12 880 000	12 880 000
Tomt	9,15	628 200	628 200
Sum varige driftsmidler		13 508 200	13 508 200
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**13 508 200**	**13 508 200**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		49 282	143 988
Andre fordringer		0	32 580
Sum fordringer		49 282	176 568
Bankinnskudd, kasse o.l.		516 698	624 293
Skattetrekkkonto	10	9 000	9 000
Sum omløpsmidler		**574 980**	**809 861**
SUM EIENDELER		**14 083 180**	**14 318 061**

Balanse 31.12.2024

A/l Frogner Senter Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	2 200	2 200
Annen egenkapital	12	1 095 268	1 121 002
Sum egenkapital		**1 097 468**	**1 123 202**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	6 961 679	7 108 556
Borettsinnskudd	14,15	5 956 000	5 956 000
Sum langsiktig gjeld		12 917 679	13 064 556
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 262	8 790
Annen kortsiktig gjeld		62 771	121 514
Sum kortsiktig gjeld		68 033	130 304
Sum gjeld		**12 985 712**	**13 194 860**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**14 083 180**	**14 318 061**

A/l Frogner Senter Borettslag

Svein Kristian Asmyhr
Styrets leder

Silje Bjørkeng
Styremedlem

Hans Ingar Hattrem
Styremedlem

Morten Bekkeng
Styremedlem

Hilde Rudshaug
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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.
Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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	1 014 472	767 184	1 002 000	1 115 804
Stipulerte renter	445 318	283 992	460 000	428 408
Stipulerte avdrag	143 844	185 952	140 000	153 908
Renhold	0	52 800	0	0
Sum felleskostnader	**1 603 634**	**1 289 928**	**1 602 000**	**1 698 120**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter/Site-leie	48 698	42 872	44 948	46 125
El bil/ladeanlegg	4 221	921	0	0
Sum andre driftsinntekter	**52 919**	**43 793**	**44 948**	**46 125**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	110 000	110 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	15 510	15 510	7 050	7 050
Sum lønnskostnader	**125 510**	**125 510**	**57 050**	**57 050**

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

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 500	4 500	5 000	4 700
Forretningsførerhonorar	72 600	69 575	72 600	76 085
Andre forvaltningstjenester	1 120	2 240	0	0
Teknisk bistand	0	18 638	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	7 450	0	0
Sum konsulenttjenester	**78 220**	**102 403**	**77 600**	**80 785**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	1 277	1 277	1 299	1 277
Kontingent BORI	7 700	7 700	9 000	7 700
Andre kontingenter	0	913	0	0
Sum kontingenter	**8 977**	**9 890**	**10 299**	**8 977**

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	19 574	0	0
Vedlikehold elektro	0	13 180	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**0**	**32 754**	**0**	**0**

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	0	179 327	0	0
Eiendomsskatt	4 528	15 106	17 000	9 999
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**4 528**	**194 433**	**17 000**	**9 999**

Kommunale avgifter betales fra 2024 igjennom Frogner Senter Sameie.

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lyspærer, sikringer etc	0	75	0	0
Generalforsamling/årsmøte	2 942	0	4 000	4 000
Annen kontorkostnad	0	8 085	0	0
Porto	0	200	0	0
Gave, ikke fradragsberettiget	0	420	0	0
Øredifferanser	-9	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 400	2 400
Sum andre driftskostnader	**5 333**	**11 179**	**6 400**	**6 400**

Note 9 Anleggsmidler

	Bygninger	Garasjer	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01	12 780 000	100 000	628 200
Anskaffelseskost pr.31.12	12 780 000	100 000	628 200
Bokført verdi pr.31.12	12 780 000	100 000	628 200
Anskaffelsesår	1987	2002	1987

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 Bundne midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bankinnskudd for skattetrekk	9 000	9 000
Sum skattetrekkonto	**9 000**	**9 000**

Note 11 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 2 200 fordelt på 22 à kr. 100.

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	1 121 002	1 195 922
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-25 733	-74 920
Sum opptjent egenkapital 31.12	1 095 268	1 121 002
Annen egenkapital 31.12	1 095 268	1 121 002

Note 13 Pantelån

HANDELSBANKEN		
Renter 31.12.24: 6,20%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2021	7 500 000	
Nedbetalt tidligere	391 444	
Nedbetalt i år	146 877	
Lånesaldo 31.12		6 961 679
Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2046		
Sum langsiktig gjeld		**6 961 679**

Note 14 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	12 917 679	13 064 556
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	13 508 200	13 508 200
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	13 456 000	13 456 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 16 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**679 558**	**924 215**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-25 733	-74 920
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-146 877	-169 737
B. Årets endring i disponible midler	-172 610	-244 657
C. Disponible midler 31.12	**506 947**	**679 558**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	574 980	809 861
- Kortsiktig gjeld	68 033	130 304
= Disponible midler 31.12	**506 947**	**679 558**

288 2024 Årsregnskap.pdf

Navn	Dato
Bjørkeng, Silje	**2025-03-31**

Identifikasjon

Bjørkeng, Silje

Navn	Dato
Asmyhr, Svein Kristian	**2025-04-01**

Identifikasjon

Asmyhr, Svein Kristian

Navn	Dato
Hattrem, Hans Ingar	**2025-04-01**

Identifikasjon

Hattrem, Hans Ingar

Navn	Dato
Bekkeng, Morten	**2025-03-31**

Identifikasjon

Bekkeng, Morten

Navn	Dato
Rudshaug, Hilde	**2025-03-31**

Identifikasjon

Rudshaug, Hilde

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

Til generalforsamlingen i A/l Frogner Senter Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for A/l Frogner Senter Borettslag som viser et underskudd på NOK 25 733. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 09.04.2025

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, 9. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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
09.04.2025

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)*

09.04.2025 20:55:25

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 Borettslag

(Sist endret av ordinær generalforsamling 6. mai 2025)

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av borettslagets boliger, fellesareal og uteområder. Frogner Senter borettslag er andelseiernes eiendom. Det er andelseierne som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at vår felles eiendom blir holdt i god stand. Alle utgifter som påføres borettslaget 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. Andelseieren skal behandle boligen, fellesrom samt eiendommen forøvrig med tilbørlig aktsomhet, og rette seg etter de regler som borettslaget fastsetter i henhold til slike saker.

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

c) Andelseieren må erstatte all skade som forårsakes av vedkommende, dennes husstand, leietakere eller andre som er gitt adgang til borettslagets 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 borettslaget. 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 borettslagets fellesområder innendørs (inklusive garasje) og utendørs ved inngangspartiet.

3. Ro i leiligheten

a) Det skal være ro i hele borettslaget 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

Regler for dyrehold fins beskrevet i vedtektene for borettslaget, jf. punkt 4-1 (5).

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

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

5. Avfall

a) Restavfall, matavfall, glass og papir/papp skal plasseres i avfallsbeholdere på gårdsplassen utenfor hovedinngangen. Disse er tydelig merket med avfallstype. Vi kan benytte 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 (frognersenterbrl@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.

e) Det er ikke tillatt å plassere gjenstander slik at dette hindrer framkommelighet på hver side av de hengslete lettveggene som fins på terrassen mellom hver leilighet. Disse skal kunne åpnes og brukes som rømningsvei ved brann.

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) Hver boenhet har én (1) parkeringsplass i garasje som skal benyttes til parkering av eget kjøretøy. Denne plassen kan ikke selges. Fremleie eller utlån av egen parkeringsplass i garasjekjeller til andre enn beboere i borettslag/sameie er ikke tillatt.

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. Papir, pussegarn og lignende må ikke etterlates i garasjen.

d) Bilen må holdes låst. Borettslaget er uten ansvar for verdier som oppbevares i garasjen. Borettslaget har ikke ansvar for skade som bilen måtte bli påført på grunn av kollisjon i garasjen 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 frognersenterbrl@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 andelseier.

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 borettslagets styre, som ønskes styrebehandlet, skal skje skriftlig og være underskrevet med fullt navn. Borettslagets epost-adresse er frognersenterbrl@borimail.no.

g) Styret har taushetsplikt i alle saker det behandler. Gjelder henvendelsen en klage på annen beboer/andelseier 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 borettslagets styre. Borettslagets generalforsamling vedtar eventuelle endringer med alminnelig flertall.

Valgkomitéens innstilling til generalforsamling i Frogner Senter borettslag – 6. mai 2025.

VALG AV STYRE
Alle styremedlemmer er på valg (styreleder + 2-4 styremedlemmer):

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. 75 000,- 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.

Som styremedlemmer for 1 år (2025/2026) foreslås:
Silje Bjørkeng
Hans Ingar Hattrem
Hilde Rudshaug
Morten Bekkeng

VALG AV REPRESENTANTER TIL BORI BBL'S GENERALFORSAMLING:
Det skal velges 1 delegat med 1 varadelegat til å representere Frogner Senter borettslag 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. 35000,-. Styret fordeler selv honoraret.

Frogner, 1. april 2025.

Hilde Rudshaug

Hilde Rudshaug

Morten Bekkeng

Morten Bekkeng

288 A/L Frogner Senter Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 06.05.2025

Sted: Møterom hos Elverhøy, Dueveien 3
9 av 22 mulige stemmegivere var representert.
6 deltok fysisk, 3 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

Forslag møteleder Svein Ashmyr
Sekretær Silje Bjørkeng
Personer til å signere: Kåre Snøtur, Toril Sørensen
Møte lovlig innkalt

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsberetning for 2024

TILLITSVALGTE
Styret har i perioden bestått av:
Styreleder: Svein Kristian Asmyhr (Valgt for 1 år i 2024)
Nestleder: Silje Bjørkeng (Valgt for 1 år i 2024)
Styremedlem: Hilde Rudshaug (Valgt for 1 år i 2024)
Styremedlem: Hans Ingar Hattrem (Valgt for 1 år i 2024)
Styremedlem: Morten Bekkeng (Valgt for 1 år i 2024)

Valgkomité: Morten Bekkeng, Hilde Rudshaug

Delegater til generalforsamling i boligbyggelaget i 2024:
Svein Kristian Asmyhr som delegat

Silje Bjørkeng som varadelegat

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON
Forretningsfører er BORI BBL
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm

GENERELLE OPPLYSNINGER
Frogner Senter Borettslag ble stiftet 18.juni 1986 og har organisasjonsnummer 941591868.
Postadresse: Postboks 323, 2001 Lillestrøm
Fakturaadresse: Borettslaget kan kun motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer,
Faktura i pdf/tiff sendes til faktura@bori.no
Papirfaktura sendes til:
Frogner Senter Borettslag,
Org.nr.: 941 591 868
Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Bygningsadresser:
Borettslaget består av 22 andelsboliger, samlet i en bygning med adresse Dueveien 9, 2016 Frogner

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.

Borettslaget har ikke ansatt vaktmester, men leier inn ekstern hjelp ved behov.

Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling 7.mai 2024 har styret avholdt 4 møter og behandlet rutinesaker som:
- Budsjettering
- Perioderegnskap
- Internkontroll HMS-revisjon
- Løpende vedlikehold
- Husordensregler
- Løpende styresaker
- Forberedelse 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.

Budsjett 2025
Det budsjetteres med et resultat på kr. 29.565,- for 2025 oh et likviditetsresultat på minus kr. 124.343,-.

Forsikring
Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m. er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polise nr 20872399/1. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv.

"Heldekning for boligsammenslutning" omfatter også forsikring mot skadedyr.

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

Bruksoverlating. Søknad om bruksoverlating kan sendes fra Min side når du er logget inn på Bori.no. Søknadsskjema kan også lastes ned fra www.bori.no eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styret og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

Forkjøpsrett
Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemsskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Driften av borettslaget
Borettslaget 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 ble i 2024 utført av Vaskeladden.

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

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Det er faste regler for valg av balkongduk og markiser i borettslaget. Det samme gjelder for fargevalg for beiset treverk.

Årsberetningen er godkjent av styret 26.3.2025

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Ingen spørsmål eller kommentarer fra salen,

Sak 3: Årsoppgjøret for 2024

Inntekter: 1.656.553 ,-

Driftskostnader: 1.248.965,-
Finanskostnader: 433.322 ,-
Årsresultat: -25 733,-

Valgte å ikke øke felleskostnader og heller budsjettere med et mindre underskudd pga god likviditet i borettslaget.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet føres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Godtgjørelser til tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling:

Honorar som styreleder for styreperioden 2025/2026 settes til kr. 75000,- 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: 35000,- som styret selv fordeler.

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Valgkomiteens forslag vedtas

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Innkomne forslag

A) Styret foreslår justering av Husordensregler (Se vedlegg)

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Anbefales godkjent

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, Hans Ingar Hattrem, Hilde Rudshaug, Morten Bekkeng

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)

Hans Ingar Hattrem enstemmig valgt

Styremedlem (1 år)

Hilde Rudshaug enstemmig valgt

Delegater til BORIs generalforsamling som foreslått

Valgkomite: Morten Bekkeng, Hilde Rudshaug

Ordinær generalforsamling 06.05.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Snøtun, Kåre	**2025-05-07**	**Sørensen, Torill**	**2025-05-06**

Identifikasjon

bankID Snøtun, Kåre

Identifikasjon

bankID Sørensen, Torill

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

protokoll.pdf

Navn	Dato
Asmyhr, Svein Kristian	**2025-05-08**

Identifikasjon

bankID Asmyhr, Svein Kristian

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

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ekstraordinær generalforsamling i Frogner Senter Borettslag avholdes tirsdag 26. august 2025 kl 19.00 i møterommet til Elverhøy Borettslag, Dueveien 3, 2016 Frogner.

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. Innføring av IN-ordning (Individuell nedbetaling av fellesgjeld).
Styret ønsker at generalforsamlingen vedtar innføring av IN-ordning for Borettslaget. Styret ønsker ordningen innført med virkning fra og med 1. januar 2026.

Frogner 7. august 2025

I styret for Frogner Senter Borettslag

Svein Kristian Asmyhr Styreleder	Silje Bjørkeng styremedlem	Hans Ingar Hattrem styremedlem
Hilde Rudshaug styremedlem	Morten Bekkeng styremedlem	

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Burettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

288 A/L Frogner Senter Borettslag

Protokoll for ekstraordinær generalforsamling 26.08.2025

Sted: Møterom hos Elverhøy, Dueveien 3
11 av 22 mulige stemmegivere var representert.
7 deltok fysisk, 4 var representert ved fullmakt.

Sak 1A: Konstituering - Møteleder

Valg av møteleder

Svein Asmyhr - Vedtatt med 11 stemmer

Styret foreslår Svein Asmyhr som møteleder

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 11

Sak 1B: Navnefortegnelse

Lagt frem av styret

Styrets forslag - Vedtatt med 11 stemmer

11 oppmøtte, hvorav 4 fullmakter

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 11

Sak 1C: Konstituering Sekretær og signering av protokoll

Lagt frem av styret

Styrets forslag - Vedtatt med 11 stemmer

Silje velges til sekretær og Hilde Rudshaug og Bjørn Rønsen signerer protokoll

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 11

Sak ID: Konstituering Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Lagt frem av styret

Styrets forslag - Vedtatt med 11 stemmer

Møtet er lovlig kalt inn, med tilstrekkelig frist iht. gjeldende lovverk

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 11

Sak 2: Innføring av IN-ordning

Informasjon om IN-ordning ble presentert på ordinær generalforsamling i mai.

Styret ønsker at generalforsamlingen avgjør om det skal innføres IN-ordning for Borettslaget. I så fall ønsker styret ordningen innført med virkning fra og med 1. januar 2026.

For - Vedtatt med 10 stemmer

Det ønskes innføring av IN-ordning for
Borettslaget. Ordningen innføres med virkning fra og med 1.
januar 2026.

Mot: 1 stemme

Det ønskes IKKE innføring av IN-ordning for borettslaget.

Totalt antall stemmer: 11

Referat:
Svein går gjennom vedlagt presentasjon fra Bori.
Dagens lånerente er 6,2 %.

Spørsmål:
Vil lån som står på borettslaget fremdeles ha flytende rente?
- Ja, lånerenten vil fortsatt være flytende. Styret bør følge med på at borettslagets rente følger rentenedganger i markedet.

Styret anbefaler at ordningen innføres da det gir større frihet til hver enkelt andelseier.

Ikke ønsket skriftlig valg.

Ekstraordinær generalforsamling 26.08.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Rudshaug, Hilde	**2025-08-26**	**Rønsen, Bjørn Aasmund**	**2025-08-26**

Identifikasjon

bankID Rudshaug, Hilde

Identifikasjon

bankID Rønsen, Bjørn Aasmund

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

Kopi

(Kommune)
SØRUM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

Anmelder
Bobygg A/S,
Postboks 130,
2020 Skedsmokorset

Byggherre
Asbjørn Valanes,
2044 FROGNER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Frogner	73	148		

Deres søknad	Dato 7.3.1987		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Bolig, kontor, forretning		
Behandling/ vedtak		Vedtak dato	Saksnr.

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[x] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres senere, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført

Se merknader som framgår av vedlagte befarings-
rapport av 20.10.1987.

Dette arbeidet må være fullført innen: 3 måneder fra dato.

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Sørumsand,	6.11.1987	K. Kristiansen

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
[ ] ansvarshavende	Bobygg,A/S v/ Mostad	2020 SKEDSMOKORSET
[ ] andre	Skedsmo boligbyggelag v/ Drabøs	2000 LILLESTRØM
	Navn	Adresse
	Navn	Adresse

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-86

Kommunenes arkivnøkkel: 511

(Kommune)

SØRUM

Kopi

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

Anmelder

Bobygg A/S,
Postboks 130,
2020 Skedsmokorset

Byggherre

Asbjørn Valanes,
2044 FROGNER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Frogner	73	148		

Deres søknad	Dato 7.3.1987		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Bolig, kontor, forretning		
Behandling/ vedtak		Vedtak dato	Saksnr.

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[x] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres senere, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført

Se merknader som framgår av vedlagte befarings-rapport av 20.10.1987.

Dette arbeidet må være fullført innen: 3 måneder fra dato.

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Sørumsand,	6.11.1987	K. Kristiansen

KOPI SENDT

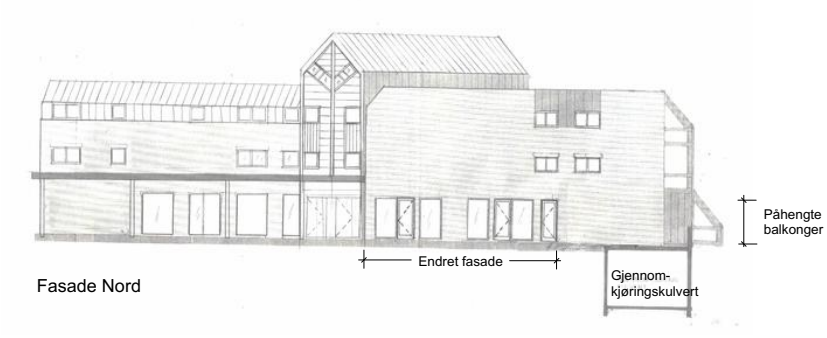
	Navn	Adresse
[ ] ansvarshavende	Bobygg,A/S v/ Mostad	2020 SKEDSMOKORSET
[ ] andre	Skedsmo boligbyggelag v/ Drabøs	2000 LILLESTRØM

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-86


TREROMS 114.5m²
livsløpsstandard
SPIS
SOV
KJØK
STUE
TOROMS 60m²
TOROMS 63.5m²
TREROMS 103.8m²
livsløpsstandard
BAD/WC
BOD
TOROMS 60m²
TOROMS 63.5m²
TOROMS 63.5m²
TOROMS 68m²
ETROMS 30.5m²
TREROMS 103.8m²
livsløpsstandard
HEIS
rømningsvei
rømningsvei
6862
6000
6000
6000
6000
4900
4900
4900
4900
6000
6000
6000
6000

Vedlegg E1



Fasade Nord



Fasade Øst

1m 5m

Filplassering: Y:\Prosjekt\Frogner S - OMBYGGING\6 PROSJEKTERING\62 ARK\621 Arch\Cad (modellfiler)\1.Etasje Kiwi.pln

HRTB

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

Øie Eiendomsutvikling AS

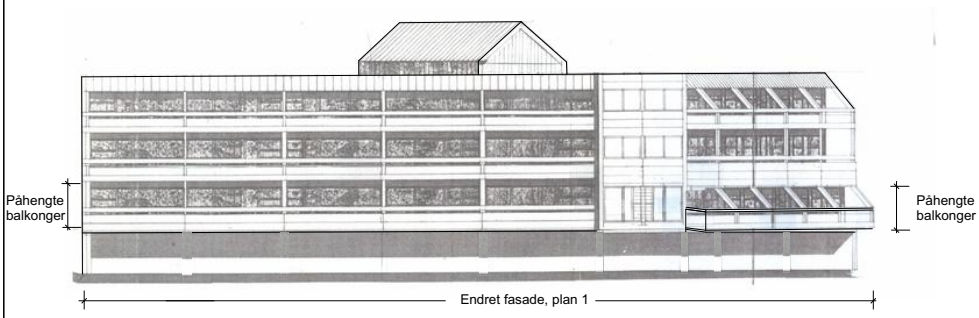
Frogner Senter- Ombygging

Duevegen7,9 og 11
2016 Frogner
Gnr 73 Bnr 148

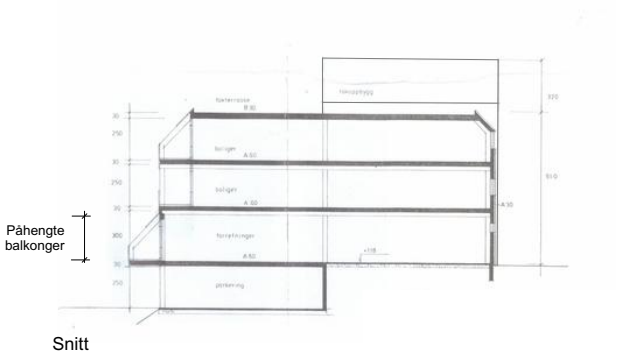
Fasade Nord og Øst

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
RFA	RFA/BA	Rammesøknad	15.03.19		A40-01	-

Vedlegg E2



Fasade Sør og Vest



Snitt

1m 5m

Filplassering: Y:\Prosjekt\Frogner S - OMBYGGING\6 PROSJEKTERING\62 ARK\621 Arch\Cad (modellfiler)\1.Etasje Kiwi.pln

HRTB

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

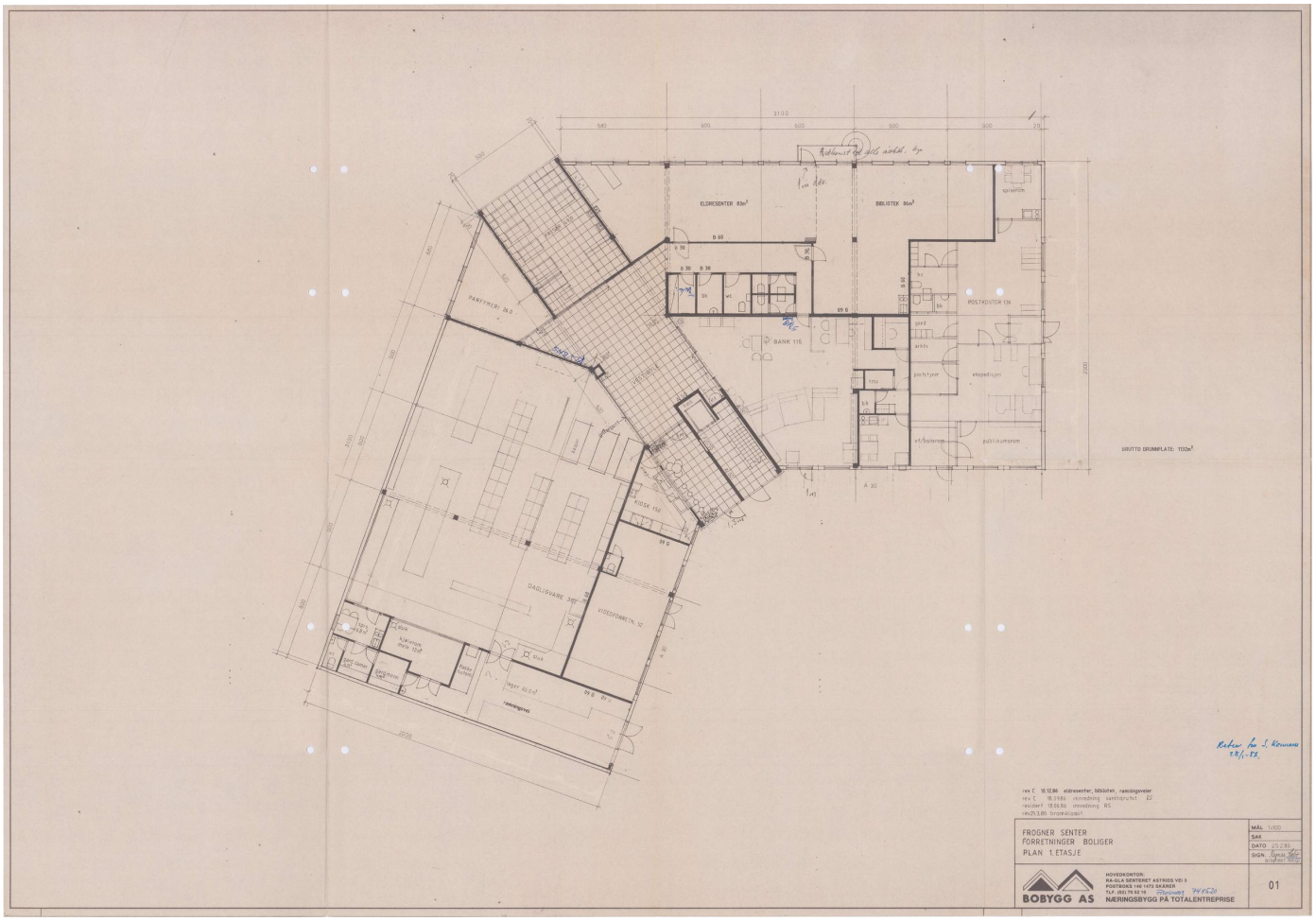
Øie Eiendomsutvikling AS

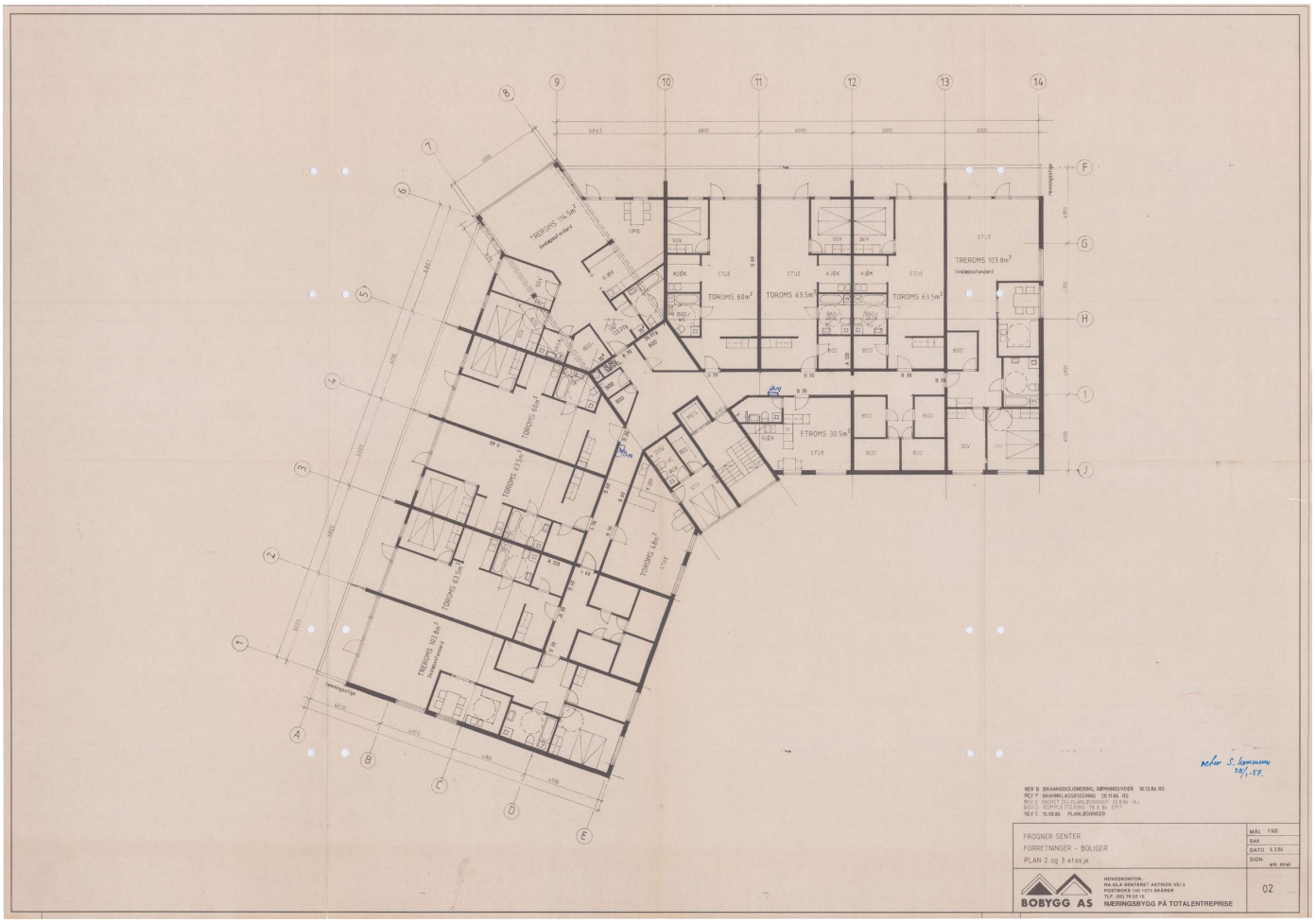
Frogner Senter- Ombygging

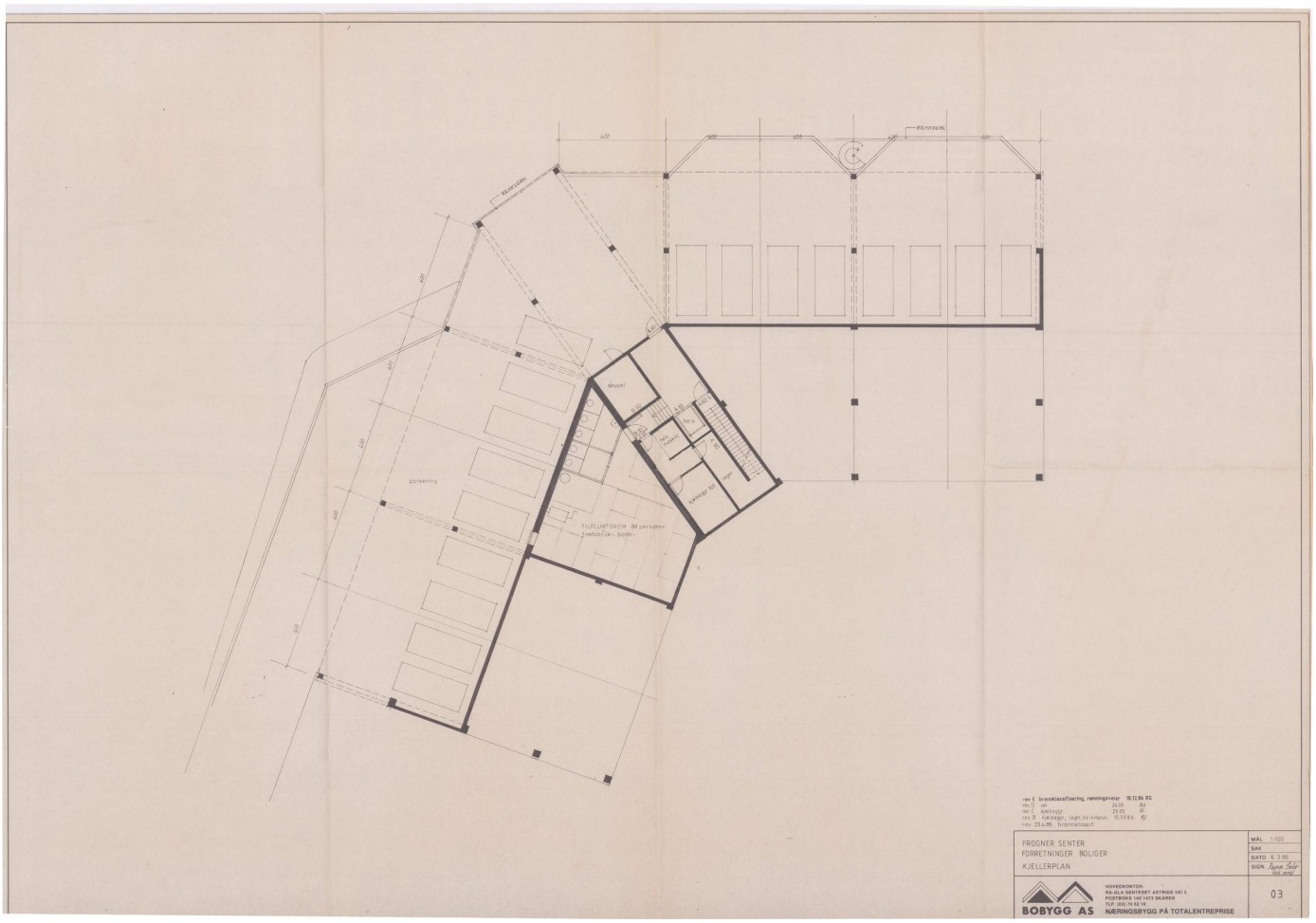
Duevegen7,9 og 11
2016 Frogner
Gnr 73 Bnr 148

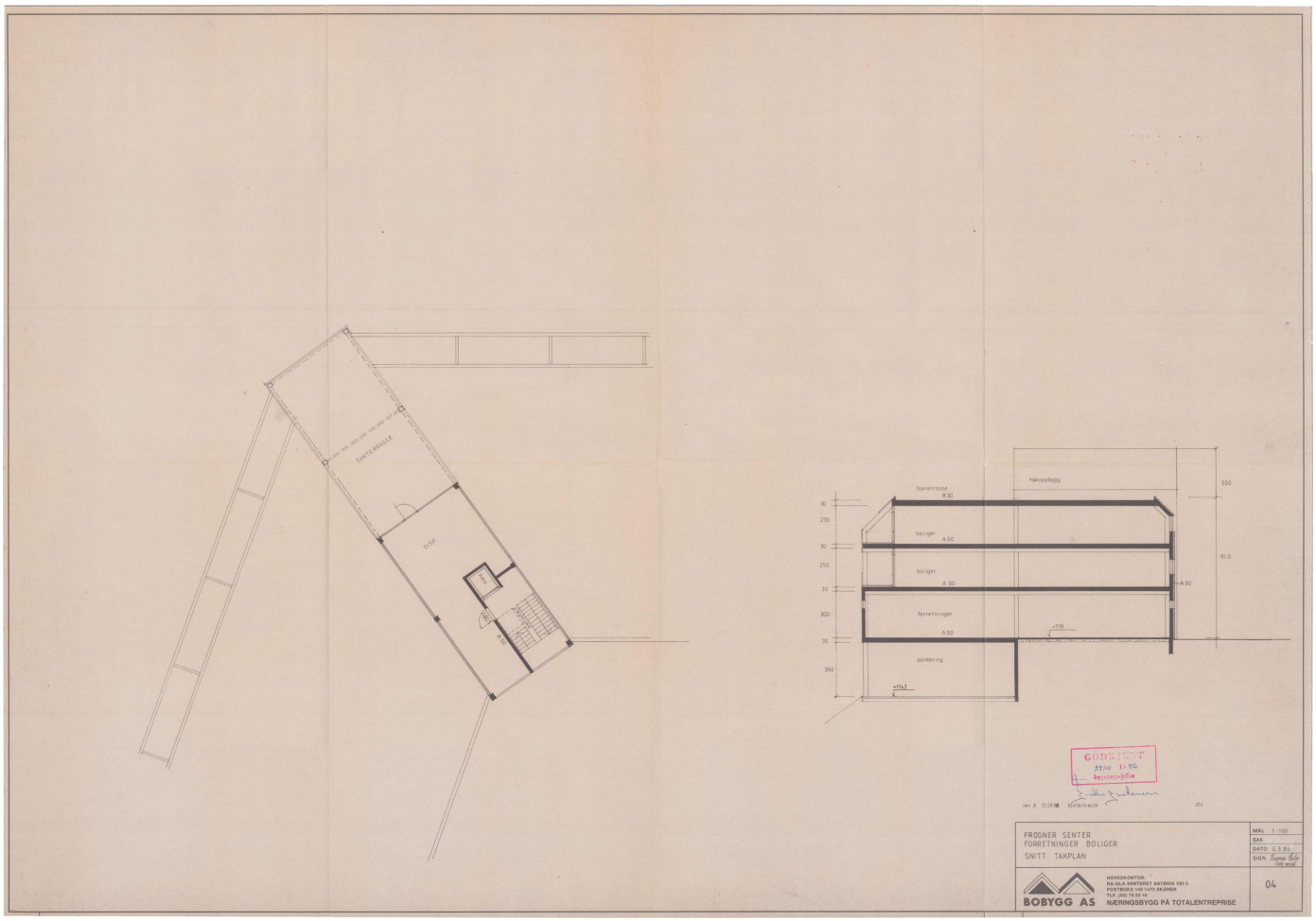
Fasade Sør og Vest, Snitt

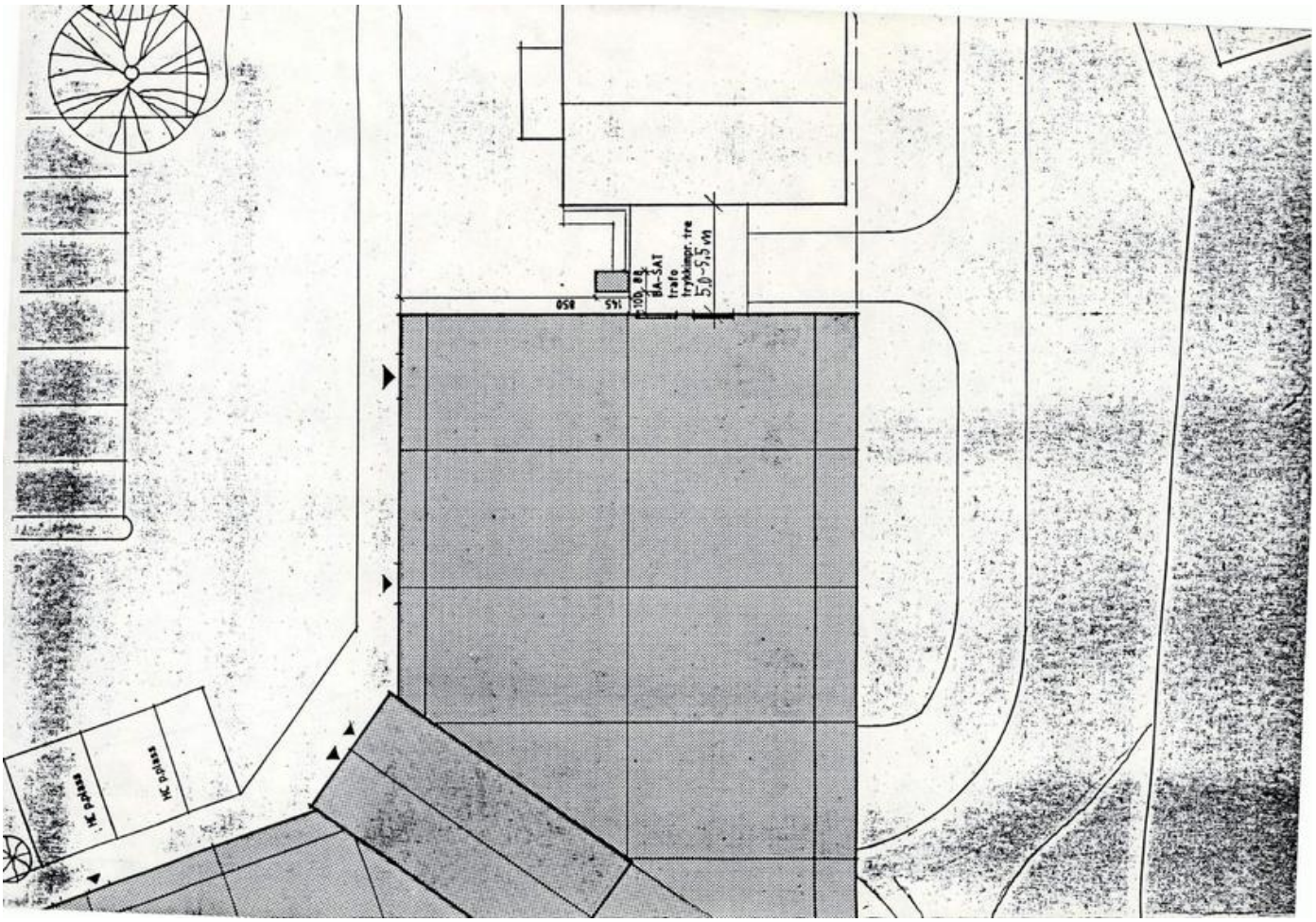
Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
RFA	RFA/BA	Rammesøknad	15.03.19		A40-02	-

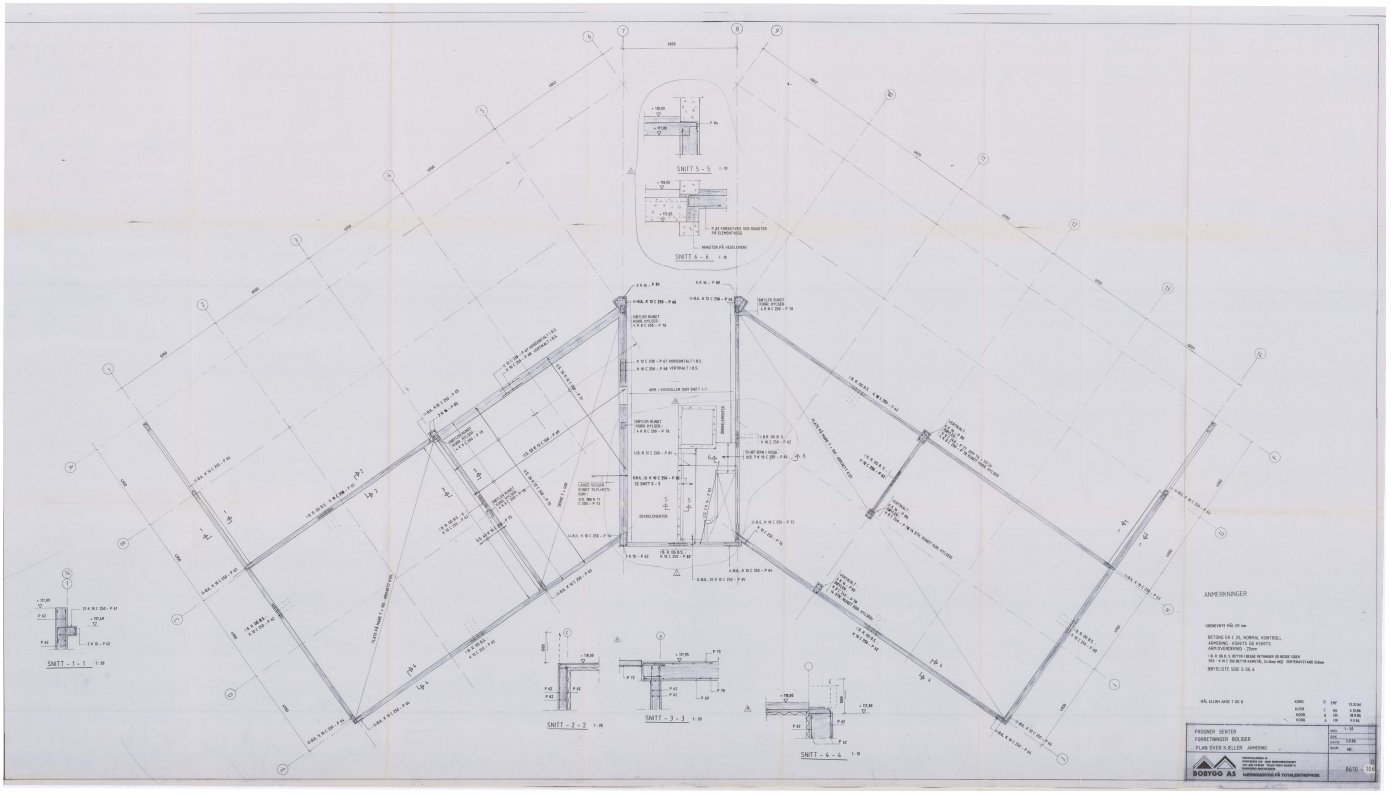

ELDRESENTER 83m²
BIBLIOTEK 86m²
POSTKONTOR 136
BANK 116
DAGLIGVARE 340
VIDEOBUTIKK 52
FRISØR 162
PARFYMERI 36.0
BRUTTO GRUNNPLATE: 1132m²
FROGNER SENTER
FORRETNINGER BOLIGER
PLAN 1. ETASJE
MÅL 1:100
DATO 25.2.86
01
HOVEDKONTOR:
RA-GLA SENTERET ASTRIDS VEI 3
POSTBOKS 148 1473 SKÅRER
BOBYGG AS
NÆRINGSBYGG PÅ TOTALENTREPRISE

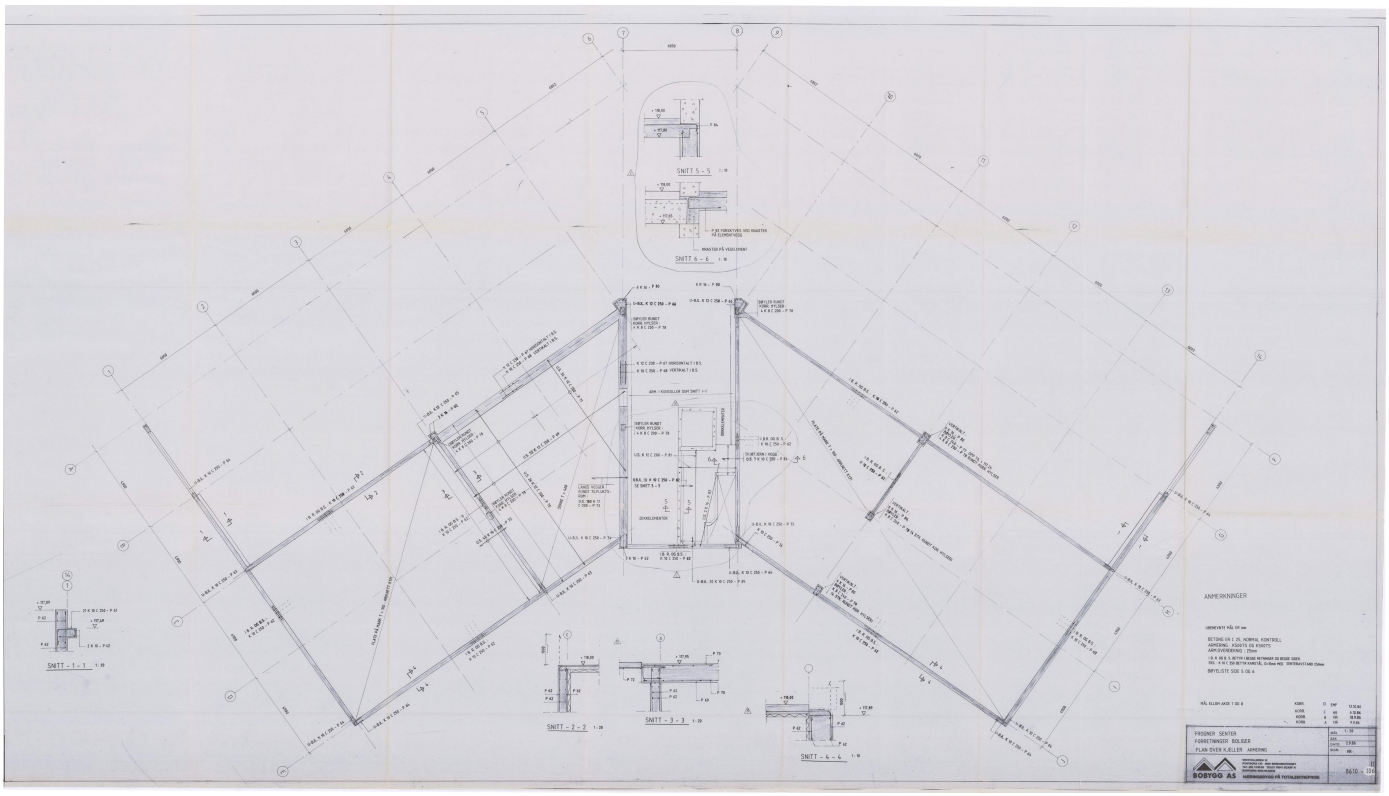

TREROMS 114.5m²
TOROMS 60m²
TOROMS 63.5m²
TOROMS 63.5m²
TREROMS 103.8m²
ETROMS 30.5m²
TOROMS 63.5m²
TOROMS 63.5m²
TOROMS 63.5m²
TOROMS 63.5m²
TREROMS 103.8m²
FROGNER SENTER
FORRETNINGER - BOLIGER
PLAN 2 og 3 etasje
MÅL 1:100
DATO 6.3.86
02
HOVEDKONTOR:
RA-GLA SENTERET ASTRIDS VEI 3
POSTBOKS 148 1473 SKÅRER
BOBYGG AS
NÆRINGSBYGG PÅ TOTALENTREPRISE

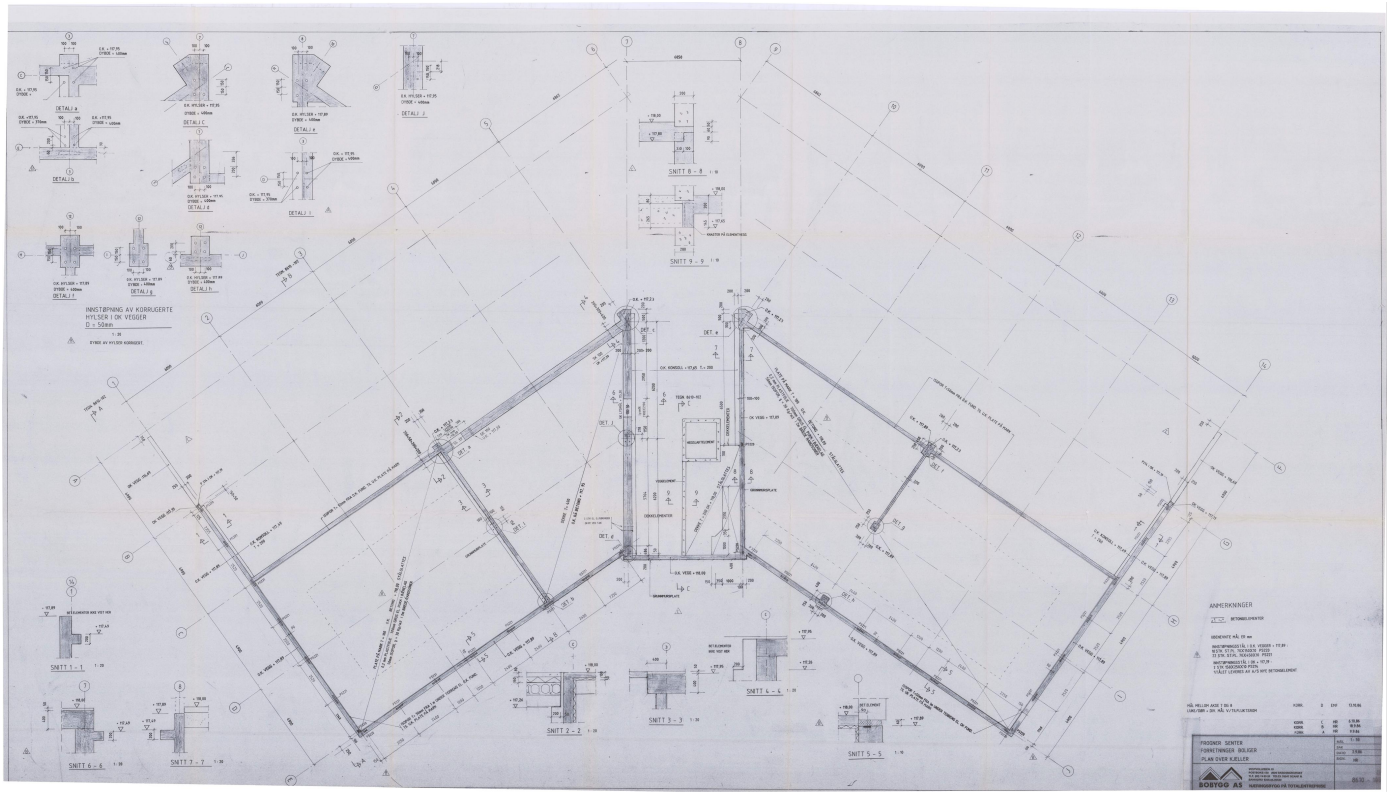

parkering
TILFLUKTSROM 88 personer
trefallsfrie boder
kjeller
kjølerom 103
rev I: brannklassifisering, rømningsveier 18.12.86 RS
rev D vei 24.09 AS
rev C kjeldegr. 23.95 KI
rev B kjeldegr., lager, heis/sprink. 15.1586 KI
rev. 23.4.86 brannklassif.
FROGNER SENTER
FORRETNINGER BOLIGER
KJELLERPLAN
MÅL 1:100
SAK
DATO 6.3.86
SIGN.
03
HOVEDKONTOR:
RAJALA SENTERET ASTRIDS VEI 3
POSTBOKS 140 1473 SKÅRER
TLF. (093) 78 50 16
BOBYGG AS
NÆRINGSBYGG PÅ TOTALENTREPRISE

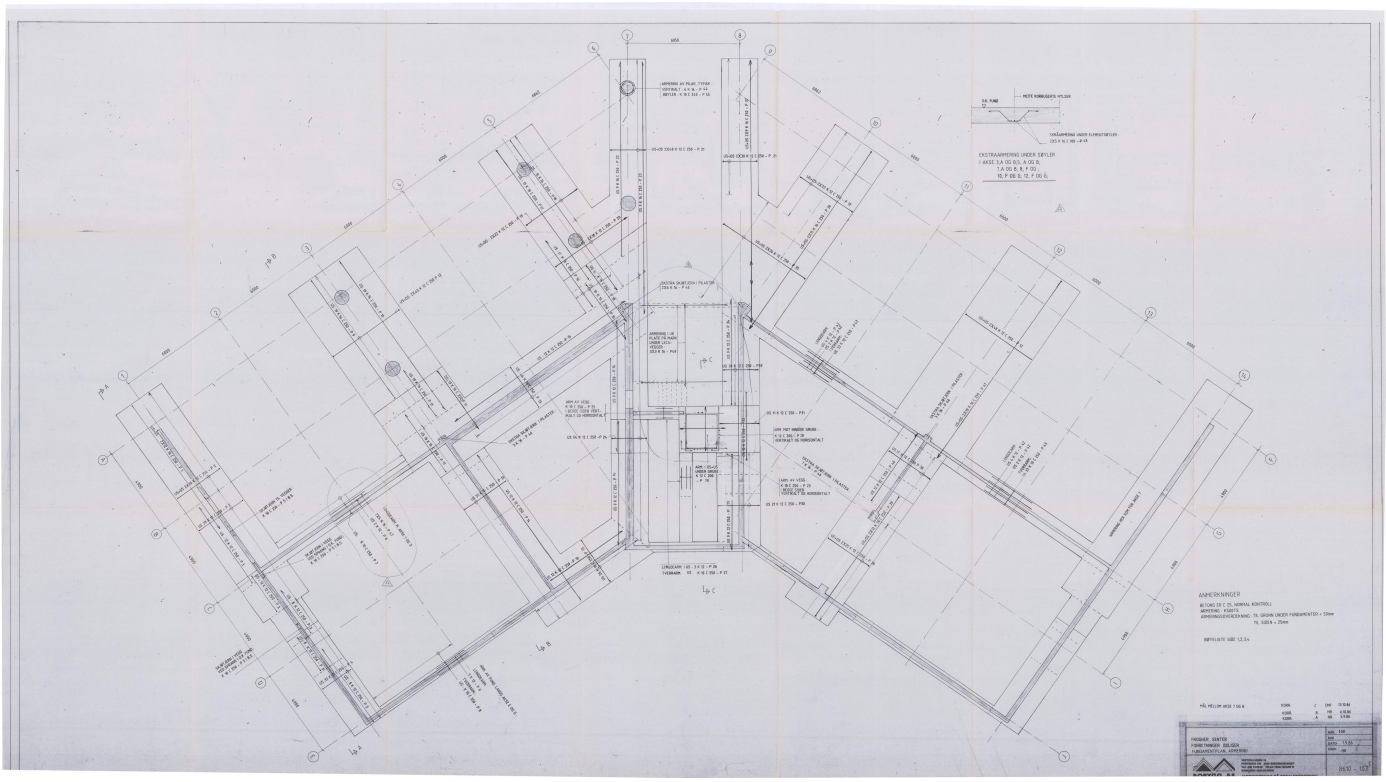

TAKTERRASSE
DUK
takoppbygg
takterrasse
B 30
boliger
A 60
boliger
A 50
forretninger
A 60
parkering
320
910
GODKJENT
FROGNER SENTER
FORRETNINGER BOLIGER
SNITT TAKPLAN
MÅL 1:100
SAK
DATO 6.3.86
SIGN.
04
HOVEDKONTOR:
RAJALA SENTERET ASTRIDS VEI 3
POSTBOKS 140 1473 SKÅRER
TLF. (093) 78 50 16
BOBYGG AS
NÆRINGSBYGG PÅ TOTALENTREPRISE

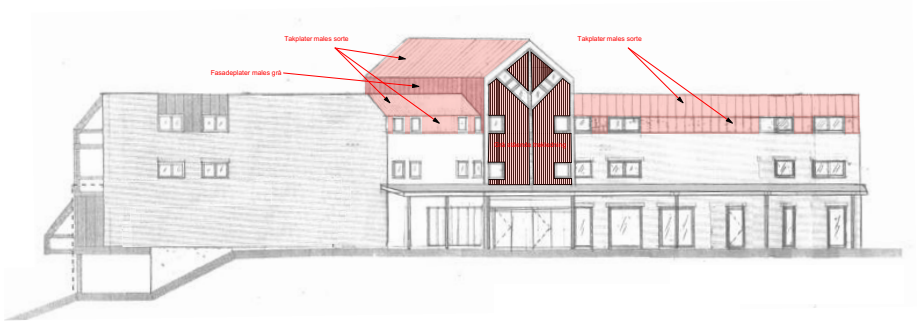

HC PARKER
HC PARKER
BA-SAT
trafo
trykkimpr. tre
5,0-5,5 m


SNITT 5 - 5
SNITT 6 - 6
SNITT - 1 - 1
SNITT - 2 - 2
SNITT - 3 - 3
SNITT - 4 - 4
ANMERKNINGER
FROGNER SENTER
FORRETNINGER BOLIGER
PLAN OVER KJELLER ARMERING
BOSTOG AS


SNITT 5 - 5
SNITT 6 - 6
SNITT - 1 - 1
SNITT - 2 - 2
SNITT - 3 - 3
SNITT - 4 - 4
ANMERKNINGER
FROGNER SENTER
FORRETNINGER BOLIGER
PLAN OVER KJELLER
BOBYGG AS


DETALJ a
DETALJ b
DETALJ c
DETALJ d
DETALJ e
DETALJ f
DETALJ g
DETALJ h
DETALJ i
DETALJ j
INNSTØPNING AV KORRUGERTE HYLSER I OK VEGGER
D = 50mm
SNITT 8 - 8
SNITT 9 - 9
SNITT 1 - 1
SNITT 2 - 2
SNITT 3 - 3
SNITT 4 - 4
SNITT 5 - 5
SNITT 6 - 6
SNITT 7 - 7
ANMERKNINGER
FROGNER SENTER
FORRETNINGER BOLIGER
PLAN OVER KJELLER
BOBYGG AS


EKSTRAARMERING UNDER SØYLER
AMERKNINGER
FINSKJÆR, SENTER
FORRETNINGER, BOLIGER
FUNDAMENTPLAN ARMERING



Fasade Øst



Fasade Nord

Frogner Senter - Fasadeendring

Duevegen 7 og 9 2016 Frogner

273/148

prosjektnr.:
82.2022
Vedleggsnr.:

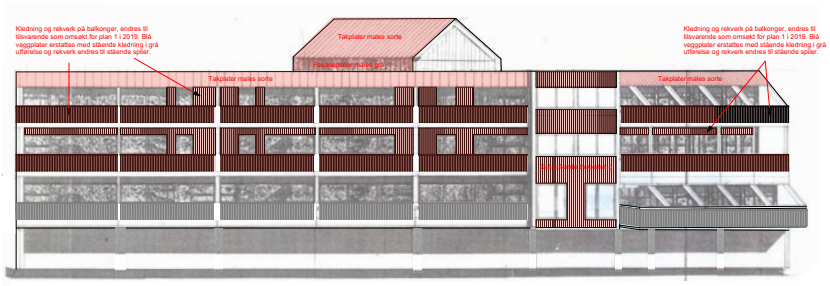
Tegning:
01
Fasade Øst og Nord
Fase:
Byggesøknad
Tiltakshaver:
Gjerdrum Byggservice AS
Søker:
Norsk Bygningsrådgivning

Dato:
04.04.2022

Rev.	Beskrivelse	Dato
A	Byggemeldingstegninger	04.04.2022

Prosjekterende:

Norsk Bygningsrådgivning AS
Teiefjellet 10
2022 Gjerdrum
Tlf: 41453550
www.norskbygning.no



Fasade Sør og Vest

Frogner Senter - Fasadeendring

Duevegen 7 og 9 2016 Frogner

273/148

prosjektnr.:
82.2022
Vedleggsnr.:

Tegning:
02
Fasade Sør og Vest
Fase:
Byggesøknad
Tiltakshaver:
Gjerdrum Byggservice AS
Søker:
Norsk Bygningsrådgivning

Dato:
04.04.2022

Rev.	Beskrivelse	Dato
A	Byggemeldingstegninger	04.04.2022

Prosjekterende:

Norsk Bygningsrådgivning AS
Teiefjellet 10
2022 Gjerdrum
Tlf: 41453550
www.norskbygning.no

Lillestrøm kommune

Grunnkart
273/148/0/31

Tegnforklaring

- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Andre tiltak
- Bygning tiltak, endring
- Bygning tiltak, nybygg
- Bygning tiltak, riving
- Samferdsel tiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig
- Middels nøyaktig
- Mindre nøyaktig
- Mindre - lite nøyaktig
- Unøyaktig
- Omtvistet grense
- Hjelpelinje vannkant
- Hjelpelinje vegkant
- Fiktive hjelpelinjer
- Hjelpelinje punktfeste

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 24.01.2024



© Geodata AS, Kartverket; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

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

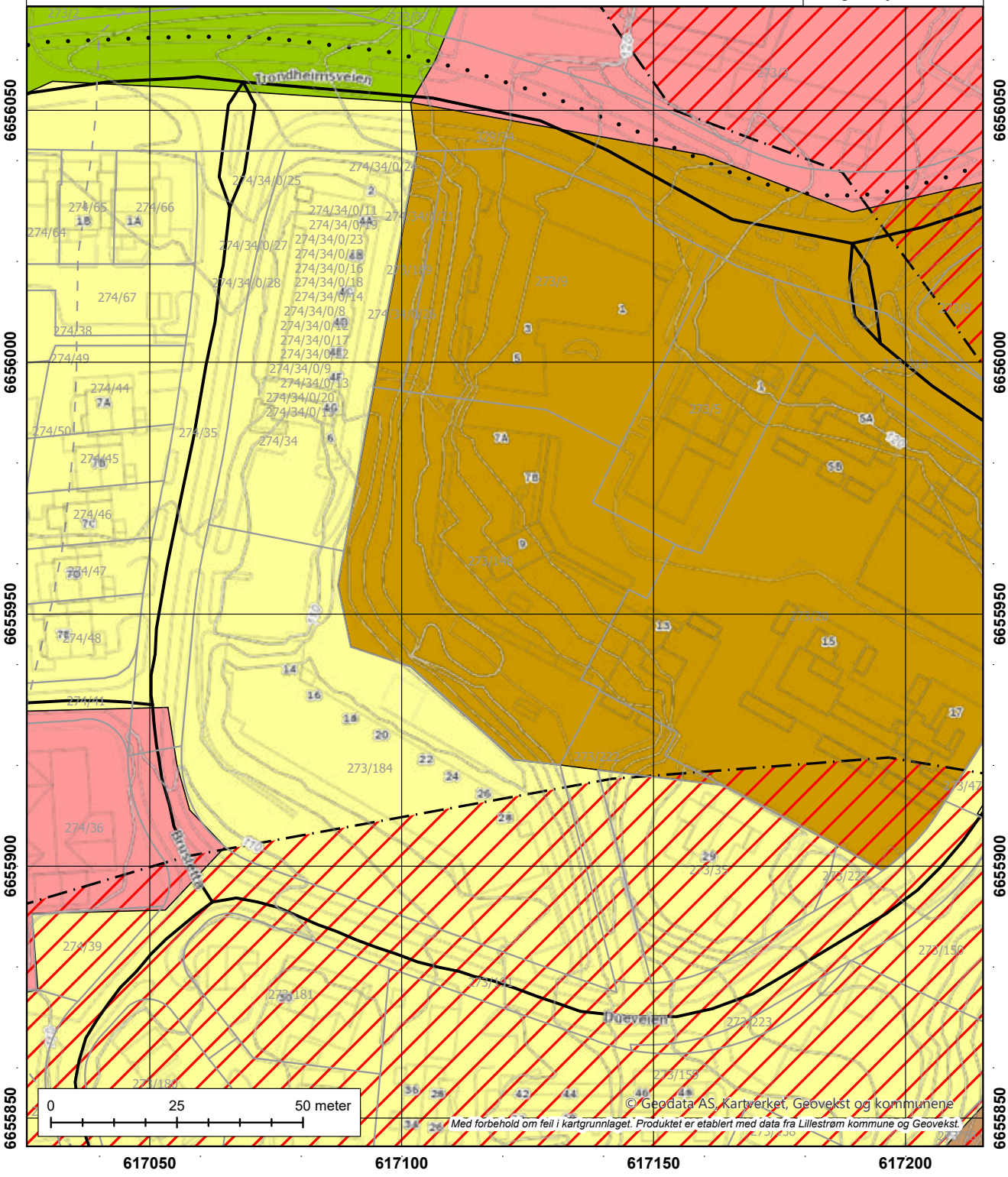
KpSamferdselLinje
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 24.01.2024

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

273/148/0/31

Tegnforklaring:

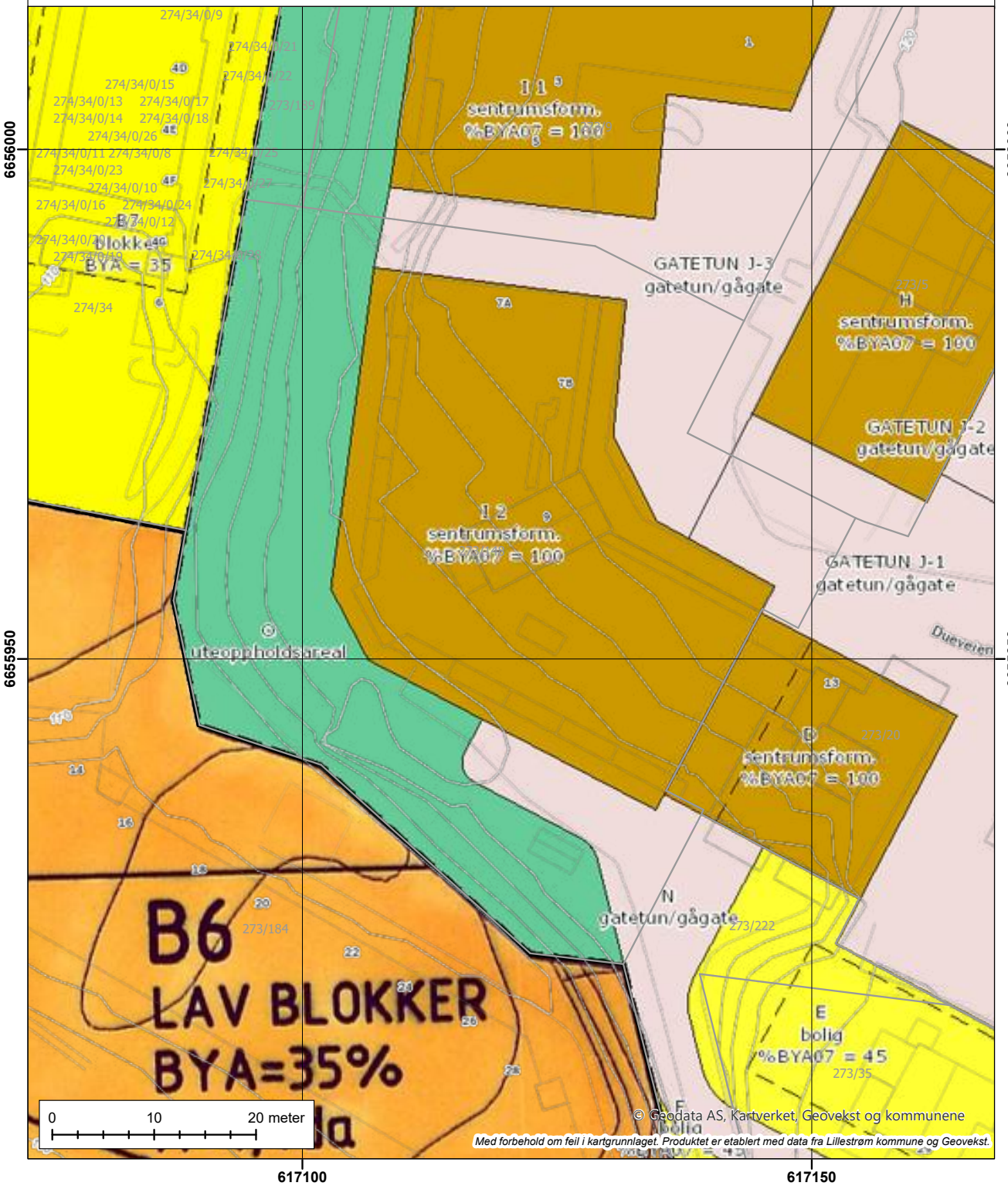
- Blokkbebyggelse
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1130 - Sentrumsformål
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 2014 - Gatetun
- 1211 - Byggegrense
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 24.01.2024

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Ledningskart 273/148/0/31

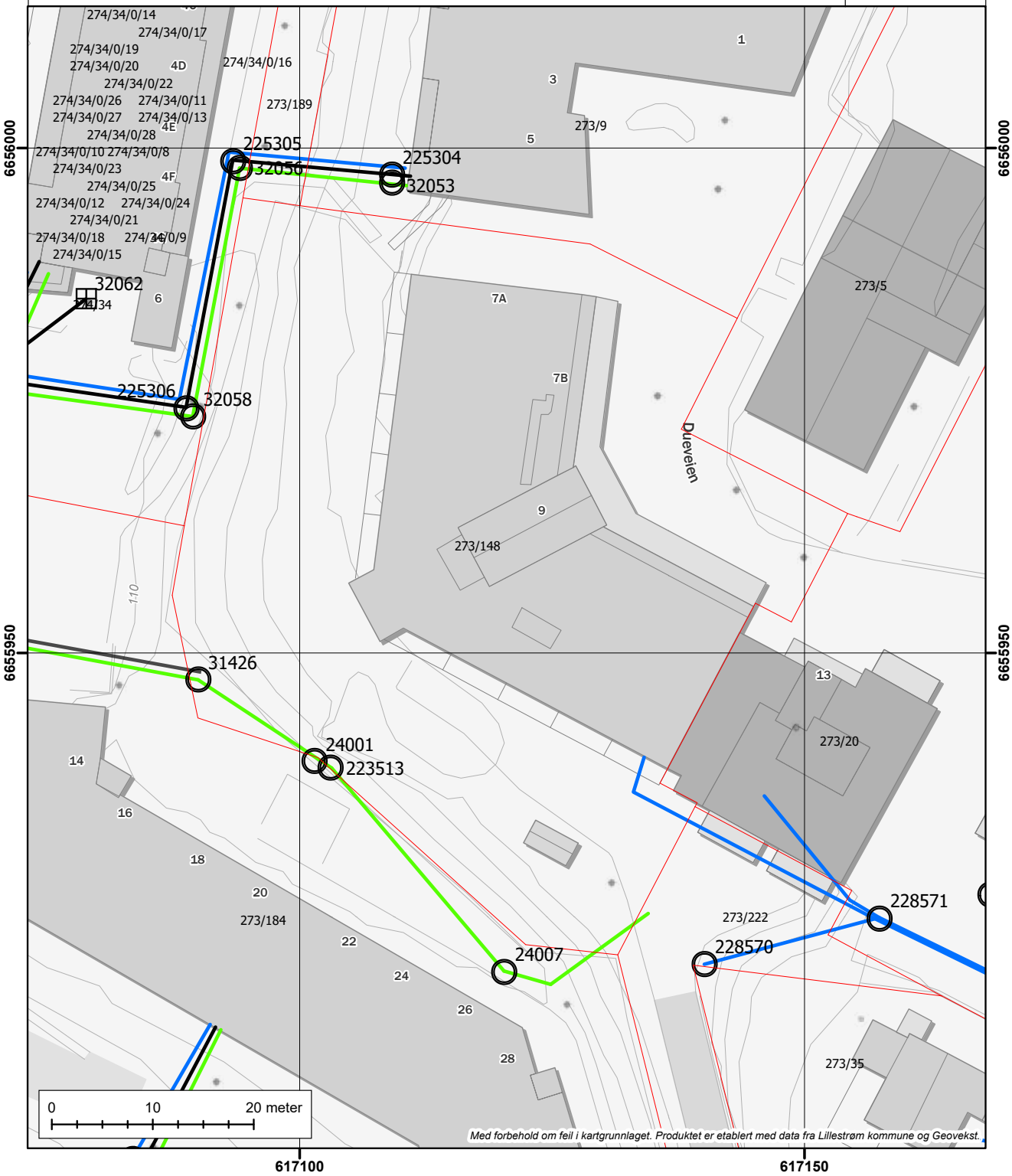
Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Kum
- Sluk med sandfang
- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Spillvannsledninger kommunal
- Spillvannsledninger privat
- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger privat
- Overvannsledninger andre eiere

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 24.01.2024



Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 24.01.2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt — Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	273	Bruksnr.	148	Festenr.	0	Seksjonsnr.	31
Hovedadresse	Dueveien 9								

Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/varsel-om-oppstart-av-planarbeid

- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:

https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

SØRUM KOMMUNE

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR FROGNER SENTRUM MED OMLEGGING AV DUEVEGEN (DETALJREGULERING)

……...

Planen er datert 05.11.2013, revidert 14.08.2014.
Reguleringsbestemmelsene er datert 05.11.2013, revidert 18.05.2015.

Planen med bestemmelser er vedtatt av kommunestyret k-sak 98/14 10.09.2014.

§1
HENSIKT OG REGULERINGSFORMÅL
Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for bygging av forretninger og boliger, samt å legge om Duevegen. Planen fremmer fortetting og høyere utnyttelse av sentrumskjernen i Frogner.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen. I planen er det regulert for følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse (Felt E, F, G)

Sentrumsformål (Felt A, B, C, D, H, I1 og I2)

Privat ute- og oppholdsareal (Felt O)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (Felt M, L)

Gatetun (Felt J-1, J-2, J-3, N og K)

Fortau

Annen veggrunn

Hensynssone:

Frisiktsoner (H-01)

FELLESBESTEMMELSER

§2
Estetikk
Estetikk skal tillegges svært stor vekt. Ved behandling av byggesaker skal det påses at bebyggelsen får en god form og at materialene har en god kvalitet. Det skal også påses at bygninger får en harmonisk og god utførelse med hensyn til form, takvinkel, materialvalg, mm.

Vedlagt alle søknader om tiltak, herunder både bebyggelse og tekniske anlegg, skal det redegjøres skriftlig for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter, inklusive hvordan tiltaket forholder seg til eksisterende bebyggelse og de nære og fjerne omgivelser.

Ny bebyggelse skal i materialer og fargebruk forholde seg til eksisterende bebyggelse. Lange fasader skal brytes opp.

Kantstein skal ha høyere kvalitet enn betongstein.

§3
Adkomst til området
Det etableres tre avkjørsler fra Duevegen til området vest for veien og én til felt G.

§4
Parkering
Parkering på terreng skal opparbeides på felt J, G og K, det skal være HC-plasser ved inngangene til det enkelte bygg. Det skal være p-plasser på felt A og B.

For ny bebyggelse på felt A - G etableres min. 1,2 plass pr. leilighet. inkl gjesteparkering i parkerings-kjellere. Det skal opparbeides maksimum 2,2 plasser per 100 m^2 næringsareal til kunder og ansatte. Min. 5% av det totale antall p-plasser skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede

Det skal avsettes minst 1 sykkelparkeringsplass pr. leilighet. Nær inngangen til forretningene skal det etableres overdekket sykkelstativ med plass til 1 sykkel per 100 m^2 næringsareal.

Til nærings- og forretningsarealene skal det etableres 4 parkeringsplasser med ladepunkt for lading av el-bile. Det skal også legges et trekkrør til 10 % av de resterende parkeringsplassene for senere mulighet for lading av el-bil.

I parkeringskjelleren skal det strekkes frem ladekabel til minst 10 % av parkeringsplassene. For de resterende parkeringsplassene skal det tilrettelegges for lading av el-bil ved at det minimum etableres en gjennomgående kabelbro.

§5
Plan for utearealene
Sammen med søknad om rammetillatelse på første byggetrinn skal det innsendes helhetlig plan for utearealene i målestokk min. 1:500 med redegjørelse. Planen skal godkjennes som en del av rammetillatelsen.

Utomhusplan med redegjørelse skal inneholde:

- Bebyggelsens plassering
- Frisikt
- Skilt og reklame
- Adkomst til bebyggelsen og internt vegnett med snuplasser, som også dokumenterer hvorledes utrykningskjøretøy vil ha adkomst til de ulike byggene
- Utforming av uteområder med høydeangivelser, herunder terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av dekke, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder/skjermvegger og beplantning. Dokumentasjon på at utearealene etableres etter prinsippene for universell utforming. Uteområdene skal framstå med gjennomgående høy kvalitet tilsvarende minimum illustrasjoner i planforslaget
- Parkeringsplasser og boder
- Sykkelparkering ved innganger
- Lekeplasser/Grøntarealer, inkludert en detaljert skisse for utforming og innhold på lekeplass
- Gangsoner adskilt fra kjørearealer og ute- og oppholdsarealer
- Utvendig belysning
- Opplegg for renovasjon med god estetisk utforming
- Vegetasjon
- Evt. støyskjerming
- Anlegg for overvannsfordrøyning
- Areal for lagring av snø
- Prinsippløsninger for hele området dersom det søkes om trinnvis utbygging av deler av området. Ved trinnvis utbygging må midlertidige tiltak på fremtidige byggeområder vises.
- Midlertidig opparbeidelse av utearealer ved oppbygging av delfelt.
- Redegjørelse for trafikksikkerhet under byggeperioden
- Varelevering
- Sittemuligheter
- Utsmykking

I tillegg kan kommunen kreve at det innsendes prøver av materialbruk i fasader og farger i fasader, samt perspektivtegninger, fotodokumentasjon, sol-skyggediagram, profil som viser forholdet til nabobebyggelsen på begge sider og redegjørelse for estetisk utforming.

Utenomhusplanen skal godkjennes av Miljø- og utviklingsutvalget eller de Miljø- og utviklingsutvalget delegerer det til.

Vedlagt søknad om igangsettingstillatelse for det enkel bygg skal det foreligge en plan for istandsetting av felles takterrasser. Takterrasser skal tilrettelegges på en slik måte at det kan fungere som gode uteoppholdsareal på lik linje med hage og minimum vise: beplantning, bord/benker. Større terrasser bør deles inn i flere rom/soner

§6
Universell utforming
Uteområdene skal være utformet etter prinsippene for universell utforming ihht. TEK 10 eller senere gjeldende byggteknisk forskrift.

§7
Støy
For ny bebyggelse skal miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012 for utendørs-støy, eller retningslinjer som erstatter denne, tilfredsstilles. Grenser for tillatt støy er tilsvarende anbefalte verdier i tabell 3 i T-1442/2012.

For leiligheter som inneholder mer enn et soverom, tillates det at et av soverommene ikke ligger mot stille side.

Det henvises til støyrapport av 9.03.2015 for beregninger som skal gjøres som del av byggesaken.

Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge støyberegninger for utendørs og innendørs støy ved søknad om rammetillatelse. Ev. støybegrensende tiltak skal inngå i rammesøknaden.

Det skal foreligge dokumentasjon som viser at det er utført nødvendige avbøtende tiltak før brukstillatelse kan gis.

"Retningslinjer for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet, gjeldende for Sørum kommune" skal gjelde under byggeprosessen.

§8
Kriminalforebyggende tiltak
Parkeringsanlegg, inngangspartier og uteområder skal utformes med innsyn og god belysning for å forebygge kriminalitet.

§9
Uteoppholdsareal
Uteoppholdsareal pr. boenhet skal være minst 24 m^2. Terrasser, balkonger, felt J-2 og deler av H, J-1 og D regnes som uteoppholdsareal. Det bør også etableres ute og oppholdsareal utover dette i delfelt J-1 og J- 3. Uteoppholdsarealet i felt J3 og O skal beregningsmessig tilhøre eksisterende boliger i felt H, I1 og I2. Balkonger tillates utkraget inntil 2 meter utenfor formålsgrense/byggegrense – minst 3 meter opp over terreng. Alle leiligheter skal ha tilgang til balkong eller takterrasse.

Balkong/takterrassen skal være på minimum 11 kvm.

Alle bygg innenfor planområdet kan ha takterrasse.

§10
Skilt og reklame
Oppsetting av skilt og reklameinnretninger på fasade og i tilknytning til forretningsvirksomhet skal godkjennes av kommunen. Skiltets størrelse skal ikke

virke skjemmende og må tilpasses byggets fasade. Søknad skal inneholde dokumentasjon på utforming og plassering av skilt/reklameinnretninger.

- Skilt, reklameinnretninger ol. skal ikke være til hinder for ferdsel eller til fare for, eller i visuell konflikt med omgivelsene på annen måte.
- Løse/frittstående skilt eller reklameinnretninger på bakkeplan tillates ikke.
- Skilt må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk eller gesims.
- Gesimser utformet som lysende kasser tillates ikke.
- For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt og ett veggskilt. Kommunen kan gjøre unntak for virksomheter som disponerer flere fasader langs fortau eller gate.
- Uthengsskilt på bygninger ol. skal ikke ha større bredde enn 1.0 m og skal ha fri høyde over fortau på minst 2.5 m. Framspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0.5 m fri horisontal avstand til fortauskant.
- Markiser skal avgrenses til vindusåpninger.
- Skilt og transparenter må ikke bryte med det arkitektoniske uttrykk på bygningen eller bakgrunnen de tilhører. De må også tilpasses omgivelsene og ha god fjernvirkning.
- Lysskilt tillates ikke.

§11
Tekniske anlegg
Det skal foreligge byggetillatelse for tekniske anlegg (veg, vann, avløp og veglys) før arbeidene kan igangsettes. Anleggene skal bygges og ha en kvalitet samsvarende med den til enhver tid gjeldende kommunale standard. Vedlagt søknaden om tekniske anlegg skal det foreligge lengde- og tverrprofiler. Detaljplanene skal utformes med sikte på tilpasning til eksisterende terreng.

Høyspentkabler i området skal flyttes etter avtale med netteier. Kabler skal legges forskriftmessig i grøfter. Ny trafo skal anlegges innenfor planområdet, og i henhold til retningslinjer fra netteier.Trafo skal plasseres innenfor felt regulert til bolig/forretning/bevertning/kontor. Høyspentkabler skal ikke ligge på lekeområder.

Byggegrense mot kommunale ledninger og kummer skal være minst 4 m, med mindre anleggene flyttes.

Overvann fra ovenforliggende områder må ivaretas for å unngå ulemper i planområdet. Overvann fra planområdet skal fordrøyes inne på planområdet før det føres til offentlig nett. Håndtering av overvann skal dokumenteres i rammesøknaden for tekniske anlegg.

Nytt gangfelt i Frognervegen skal være opphøyet.

Det skal etableres fortausnedsenk og fotgjengerovergang i Duevegen ved krysset mot Frognervegen.

§12
Grunnforhold
Anbefalingene i geoteknisk rapport 10033-01 av 8.09.2010, Vdr. Frogner sentrum. Eiendom 73/5 m/fl. skal ligge til grunn for detaljprosjektering av tiltak.

Før utgraving dypere enn tilsvarende 1 etasjehøyde for parkeringskjeller må det foreligge ny dokumentasjon på at områdestabilitet er ivaretatt også for større gravearbeider

§13
Varelevering
Varemottak til felt A, B, C, D og H skal etableres innenfor de respektive felt. Det skal dokumenteres ved rammesøknad at det er avsatt tilstrekkelig plass til varelevering med snuplass også for virksomhet på felt I1 og I2.

§14
Det tillates ikke handel av plasskrevende varer innenfor planområdet – definert som biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast, andre større byggevarer og planteskoler/hagesentre.

§15
Utendørs avfallsanlegg skal være nedgravd.

Felles avfallsløsninger skal etableres i henhold til retningslinjer fra ROAF. Uttalelse fra ROAF til løsning for søppelhåndteringen skal følge rammesøknaden. Evt. søppelhåndtering for næringsvirksomhet på 1.etasje-plan for felt A-D og H skal etableres innenfor de respektive felt og skal skjermes estetisk.

Utelagring og utvendige kontainere tillates ikke.

Det skal etableres kontainere for mottak av glass- og metall i forbindelse med matforretning innenfor planområdet.

AREALFORMÅL

§16
Felt A – Sentrumsformål
Deler av området er regulert til frisikt jf. egen bestemmelse under Hensynssoner.
Tillates forretning, bolig, kontor og bevertning
Tillatt grad av utnytting: Grad av utnytting skal ikke overstige %BYA =100%
Maksimum gesimshøyde skal være som angitt på plankart. Mønehøyde kan ikke overstige gesimshøyde.

Det tillates i tillegg mindre oppbygg for trapp/heis og tekniske anlegg på inntil 4 meter over tillatt gesimshøyde, på inntil 20 % av den samlede takflaten. Oppbygg over 1,5 meter skal trekkes minst 4 meter inn fra gesimsen. Oppbygget skal bygges inn slik at det estetisk og ved materialvalg tilpasses resten av bygningen.

Det skal etableres parkeringsplasser for boligene i underjordisk parkeringskjeller.

Fasadene på 1.etg langs Frognerveien og Duevegen skal gis en utforming tilpasset den urbane konteksten og ikke fremstå som lukket. Fasaden skal gjenspeile boligfunksjon i etasjene over i rytme og materialbruk.

§17
Felt B – Sentrumsformål
Tillates forretning, bolig, kontor og bevertning
Tillatt grad av utnytting: Grad av utnytting skal ikke overstige %BYA =100%
Maksimum gesimshøyde skal være som angitt på plankart. Mønehøyde kan ikke overstige gesimshøyde.

Det tillates i tillegg mindre oppbygg for trapp/heis og tekniske anlegg på inntil 4 meter over tillatt gesimshøyde, på inntil 20 % av den samlede takflaten. Oppbygg over 1,5 meter skal trekkes minst 4 meter inn fra gesimsen. Oppbygget skal bygges inn slik at det estetisk og ved materialvalg tilpasses resten av bygningen.

Det skal etableres parkeringsplasser for boligene i underjordisk parkeringskjeller.

§18
Felt C – Sentrumsformål
Tillates forretning, bolig, kontor og bevertning
Tillatt grad av utnytting: Grad av utnytting skal ikke overstige %BYA =100%
Maksimum gesimshøyde skal være som angitt på plankart. Mønehøyde kan ikke overstige gesimshøyde.

Det tillates i tillegg mindre oppbygg for trapp/heis og tekniske anlegg på inntil 4 meter over tillatt gesimshøyde, på inntil 20 % av den samlede takflaten. Oppbygg over 1,5 meter skal trekkes minst 4 meter inn fra gesimsen. Oppbygget skal bygges inn slik at det estetisk og ved materialvalg tilpasses resten av bygningen.

Passasje mellom Felt H og C skal være minst 4 meter.

Det skal etableres parkeringsplasser for boligene i underjordisk parkeringskjeller.

§19
Felt D – Sentrumsformål
Tillates forretning og bolig
Tillatt grad av utnytting: Grad av utnytting skal ikke overstige %BYA =100%
Maksimum gesimshøyde skal være som angitt på plankart. Mønehøyde kan ikke overstige gesimshøyde.

Det tillates i tillegg mindre oppbygg for trapp/heis og tekniske anlegg på inntil 4 meter over tillatt gesimshøyde, på inntil 20 % av den samlede takflaten. Oppbygg over 1,5 meter skal trekkes minst 4 meter inn fra gesimsen. Oppbygget skal bygges inn slik at det estetisk og ved materialvalg tilpasses resten av bygningen.

Det skal etableres parkeringsplasser for boligene i underjordisk parkeringskjeller.

§20
Felt E – Bolig
Tillatt grad av utnytting: Grad av utnytting skal ikke overstige %BYA =45%
Maksimum gesimshøyde skal være som angitt på plankart. Mønehøyde kan ikke overstige gesimshøyde.

Det tillates i tillegg mindre oppbygg for trapp/heis og tekniske anlegg på inntil 4 meter over tillatt gesimshøyde, på inntil 20 % av den samlede takflaten. Oppbygg over 1,5 meter skal trekkes minst 4 meter inn fra gesimsen. Oppbygget skal bygges inn slik at det estetisk og ved materialvalg tilpasses resten av bygningen.

Det skal etableres parkeringsplasser for boligene i underjordisk parkeringskjeller/sokkeletasje.

Ved trinnvis utbygging der tomten gnr/bnr 73/35 forblir uutbygget, tillates kjøring over boligformål på feltet til kjelleretasje ved felt D.

§21
Felt F – Bolig
Tillatt grad av utnytting: Grad av utnytting skal ikke overstige %BYA =45%
Maksimum gesimshøyde skal være som angitt på plankart. Mønehøyde kan ikke overstige gesimshøyde.

Det tillates i tillegg mindre oppbygg for trapp/heis og tekniske anlegg på inntil 4 meter over tillatt gesimshøyde, på inntil 20 % av den samlede takflaten. Oppbygg over 1,5 meter skal trekkes minst 4 meter inn fra gesimsen. Oppbygget skal bygges inn slik at det estetisk og ved materialvalg tilpasses resten av bygningen.

Det skal etableres parkeringsplasser for boligene i underjordisk parkeringskjeller/sokkeletasje.

Det tillates avkjøring og vegadkomst til kjeller under felt D og I2 langs feltets vestre grense, gitt at avkjøring og vei mellom felt E og F ikke etableres.

§22
Felt G – Bolig
Tillatt grad av utnytting: Grad av utnytting skal ikke overstige %BYA =60%
Maksimum gesimshøyde skal være som angitt på plankart. Mønehøyde kan ikke overstige gesimshøyde.

Det tillates i tillegg mindre oppbygg for trapp/heis og tekniske anlegg på inntil 4 meter over tillatt gesimshøyde, på inntil 20 % av den samlede takflaten. Oppbygg over 1,5 meter skal trekkes minst 4 meter inn fra gesimsen. Oppbygget skal bygges inn slik at det estetisk og ved materialvalg tilpasses resten av bygningen. Det skal etableres parkeringsplasser for boligene i underjordisk parkeringskjeller.

I tilfelle felt G forblir uutbygget, tillates dagens parkeringsplasser opprettholdt eller flyttet. Dagens 5 tinglyste parkeringsplasser på terreng opprettholdes eller flyttes også ved utbygging. Disse parkeringsplassene skal ligge nærmest mulig Frognervegen 2 og 4.

Det tillates ikke utgraving på felt G før det er prosjektert sikringstiltak som ivaretar sikkerheten for jernbanen, ref. «Vurdering av skredfare mot jernbane i Frogner sentrum», datert 03.09.2014. Sikringstiltak skal gjennomføres før og/eller samtidig med utbygging, slik at sikkerheten til enhver tid er ivaretatt.

§23
Felt H – Sentrumsformål
Tillates forretning, bolig, kontor, bevertning og kultur
Maksimum gesimshøyde skal være som eksisterende bebyggelse. Mønehøyde kan ikke overstige gesimshøyde.

Det tillates i tillegg mindre oppbygg for trapp/heis og tekniske anlegg på inntil 4 meter over tillatt gesimshøyde, på inntil 20 % av den samlede takflaten. Oppbygg over 1,5 meter skal trekkes minst 4 meter inn fra gesimsen. Oppbygget skal bygges inn slik at det estetisk og ved materialvalg tilpasses resten av bygningen.

Det kan oppføres pergola i hele byggets lengde mot torget.

Passasje mellom Felt H og C skal være minst 4 meter.

§24
Felt I1 og I2 - Sentrumsformål
Tillates forretning, bolig, kontor og bevertning.
Maksimum gesimshøyde skal være som eksisterende bebyggelse.

Det tillates i tillegg mindre oppbygg for trapp/heis og tekniske anlegg på inntil 4 meter over tillatt gesimshøyde, på inntil 20 % av den samlede takflaten. Oppbygg over 1,5 meter skal trekkes minst 4 meter inn fra gesimsen. Oppbygget skal bygges inn slik at det estetisk og ved materialvalg tilpasses resten av bygningen.

§25
Felt J – Gatetun
Hele felt J skal ha beplantede felter av trær og busker som miljøskapende element. Hensikten med dette er å tilføre sentrum grønn kvalitet.

På delfelt J-1 kan det etableres parkeringsplasser. Innenfor delfelt J- 1 og tilstøtende felt D, skal det opparbeides et område på minimum 100 m^2 med lik kvalitet som torget på delfelt J- 2, J-1 og tilstøtende felt H. Området skal opparbeides med beplantning og dekket skal ha høyere kvalitet enn asfalt.

Innenfor delfelt J- 2, J-1 og tilstøtende felt H skal det etableres minst 1060 kvm uteoppholdsareal av høy kvalitet/torg. Det skal opparbeides gangareal mot omkransende fasader i minimum 3m bredde. Dekke skal være av høyere kvalitet enn asfalt. Torget skal ha kunst/utsmykking som skal forsterke stedet, og dets identitet. Innenfor delfelt J-2 skal det etableres lekeplass på minimum 150 m^2. Lekeplassen skal skjermes for trafikk og ligge lengst nord i delfeltet.

Lekeplassen skal opparbeides med en standard som minimum inkluderer nødvendig planering med gress eller godkjent dekke, oppsetting av benker, og minst fem

forskjellige typer lekeapparater for alle aldersgrupper. Det skal også være lekeapparater for større barn og ungdom. Lekeplassen skal sikres ved gjerde eller beplantning som tilpasses estetisk til torgets utforming. Fem lekeapparater kan erstattes av større apparat(er) med flere funksjoner.

Det tillates ikke parkeringsplasser på terreng mellom felt D og torget i felt J-2.

På delfelt J-3 kan det etableres inntil 10 parkeringsplasser. Det skal ikke være parkering nord for Felt H.

Innenfor delfelt J-3, nord for felt H, skal det opparbeides et område med lik kvalitet som torget på delfelt J-2,J-1 og felt H. Området skal opparbeides med beplantning og dekket skal ha høyere kvalitet enn asfalt.

Felt J-3 skal utformes på en måte som prioriterer fotgjengere.

Ved trinnvis utbygging skal utearealer som ikke naturlig inngår i delfeltet, men som må fungere sammen med delfeltet, opparbeides midlertidig med god funksjonalitet og estetikk.

§26
Felt K – Gatetun
Dagens parkeringsplasser, og dagens bruk som bensinstasjon, opprettholdes.

§27
Felt N – Gatetun
Adkomst til parkeringskjeller.

§28
Underjordisk parkeringsanlegg
Det tillates bygging av underjordisk parkeringsanlegg for inntil 1,2 plasser per ny leilighet i tillegg til plasser som ev erstatning for tinglyste boligparkeringsplasser på dagens terreng på feltene. Det tillates også for parkering ansatte for næringsvirksomhet i parkeringsanlegget. I tillegg tillates arealer for boder. Det skal fylles tilbake mot yttervegg på underjordisk parkeringsanlegg og skråningene skal beplantes. Dersom deler av garasjeanleggets yttervegg må bli synlig over bakkenivå skal denne gis en estetisk tiltalende fasade med beplantning og variasjon i materialer.

§29
Felt O- privat felles ute og oppholdsarealer
Regnes som ute- og oppholdsareal for Felt I2 og I1.

§ 30
Offentlig vegformål
Grøfter og skråninger skal jordkles og tilsås.

§31
HENSSYNSONER
Felt: H-01 – frisikt
Plankartet angir hensynssone H-01(frisikt) ved vegkrysset Duevegen/ Frognervegen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§32
Før igangsettingstillatelse:
Duevegen med krysset ved Frognervegen, inkl fortau og grøftearealer, på begge sider av krysset ned til Duevegen, skal være opparbeidet ihht. plankartet. Det må foreligge midlertidig brukstillatelse for anleggene før det gis igangsettingstillatelse for arbeider utover grunnarbeider for ny bebyggelse på feltene A-G. Det samme gjelder vegbelysning, fortau og opphøyde gangfelt i Frognervegen. Tomteopparbeidelse på feltene A-G kan skje parallelt med opparbeidelsen.

Eksisterende virksomheter og boliger innenfor planområdet skal sikres adkomst og tilgang til parkering i byggeperioden.

Før utbygging starter må kommunale vann- og avløpsledning i Frogner sentrum være oppdimensjonert til tilstrekkelig kapasitet dersom de viser seg å ha for dårlig kapasitet

§33
Før brukstillatelse:
Alle private anlegg som garasjeanlegg, parkering, internveger og uteoppholdsareal inkl. lekeareal og beplantning/støyskjerming – som naturlig hører til det enkelte felt A-G - skal være ferdigstilt i henhold til planen før brukstillatelse gis for ny bebyggelse på feltet. Felt J-3 nord for felt H, torg og lekeplass skal ferdigstilles før første brukstillatelse.

Fortau og veg skal være ferdigstilt med grøfter, vegbelysning, fotgjengerovergangsfelt inkl. fortauet øst for Duevegen, senest 1 år etter første brukstillatelse innenfor planområdet.

Gammelt avfallsanlegg i felt J-3 skal fjernes senest ½ år etter at felles utendørs avfallsanlegg er ferdig etablert.

REGULERINGSPLAN
FROGNER. GBNR. 73/1 MED FLERE.

Arkiv nr. P 117	
Egengodkjent dato	**03.09.98**

ARKIVERTE KART:

B – VEDTATT PLAN - ORGINALDOKUMENT

ENDRINGER:

	Sak nr.	Vedtatt dato	Merknader

Plan nr. 117

SØRUM KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN LØKKA OG INNERSTE DEL AV BRUSLETTA

(GNR/BNR 73/1 M. FL. FROGNER).

Vedtatt av kommunestyret: 16.10.97.

Planen er datert 18.04.97, sist revidert 24.03.98.
Bestemmelsene er datert 18.04.97, sist revidert 03.09.98.

_____
ordfører

---

1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:

- byggeområder
  - boliger - tett småhusbebyggelse/omsorgsboliger (B1)
  - boliger - frittliggende småhusbebyggelse (B2, B3 og B4)
  - boliger - kjedehus (B5)
  - boliger - lavblokk (B6)
- offentlige trafikkområder
  - kjøreveger (V1-V4)
  - fortau
- friområde
  - turveg (FT1)
- spesialområder
  - frisiktsoner - inngår i øvrige formål
- fellesområder
  - lek (FL1-FL3)

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Kommunen skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygningene får en harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også garasjer/uthus.

2.2 Bunn av utgravd tomt tillates ikke dypere enn kote 109, jmf. plan- og bygningslovens § 68 om byggegrunn og miljøforhold. Bestemmelsen begrunnes med at ved flom i Leira kan det være fare for vanninntregning i lavtliggende kjellere.

2.3 Det tillates ikke oppført gjerder over 1 m. Støttemurer over 1 m høyde og lignende bygningsmessige tiltak skal godkjennes av kommunen.

2.4 Detaljplaner for tekniske anlegg (veg, vann, avløp) skal godkjennes av kommunen før arbeidene settes i gang.

2.5 Miljøverndepartementets retningslinjer T-8/79 følges. Eventuelle støybeskyttelsestiltak iverksettes samtidig med utbyggingen.

Utbyggerne av tomtene kan benytte de allerede målte støyverdiene i det regulerte området for å beregne oppstående støy. Alternativt må det utføres egne støymålinger for den enkelte eiendom utført av godkjent firma, eventuelt kan flere utbyggere gå sammen om slik støymåling.

2.6 Tillatt utnyttelse i byggeområdene beregnes som tillatt bebygd areal BYA (= bebygget areal i % av netto tomteareal pr felt eller enkelttomt).

2.7 Justeringer av tomtegrenser kan godkjennes av miljø- og utviklingsutvalget som mindre vesentlige endringer.

2.8 Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, - når særskilte grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av plan- og bygningsloven og byggeforskriftenes bestemmelser.

2.9 Etter vedtak av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

2.10 Dersom det ikke er til hinder for siktforhold eller snøbrøyting kan administrasjonen dispensere for bygging av garasje under 50 m^2 med innkjøring parallelt med veien 2 m fra tomtegrense mot vei. Dette gir en bedre utnyttelse av tomtene.

3 BYGGEOMRÅDER (B1 - B6)

3.1 B1 BOLIGER - TETT/LAV BEBYGGELSE - OMSORGSBOLIGER

3.11 I dette området skal det oppføres rekkehus eller andre former for tett/lav bebyggelse.

3.12 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist i planen.

3.13 Det kreves ikke bebyggelsesplan dersom området bygges ut som illustrert i reguleringsplanen.

3.14 Største tillatte bebygde areal er BYA= 30 %.

3.15 Det kan oppføres boliger i inntil 2 etasjer. Mønehøyden skal ikke overstige 9 m og gesimshøyden 7 m fra ferdig opparbeidet terreng.

3.16 Plan med koter som viser eksisterende og planlagt terreng skal følge byggemelding.

3.17 Bygningene skal ha skråtak. Takvinkel skal ikke være større enn 40 °.

3.18 I byggemelding skal det minst avsettes 1.5 biloppstillingsplasser pr boenhet.

3.2 B2, B3 OG B4 BOLIGER - FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

3.21 Områdene kan bebygges med frittliggende småhus.

3.22 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som vist i planen.

3.23 Største tillatte bebygde areal er BYA= 25 %.

3.24 Det kan oppføres boliger i 1 etg., evnt. med innredet loft. I tillegg kan bebyggelsen ha sokkeletasje der terrenget gjør det naturlig. Mønehøyden skal ikke overstige 8 m og gesimshøyden 6 m fra ferdig opparbeidet terreng. Bygningene skal ha skråtak. Takvinkel skal ikke være større enn 40°.
Høyden på boliger skal måles i hht måleregler for høyde, § 4-2 i veiledning til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.

3.25 Plan med koter som viser eksisterende og planlagt terreng skal følge byggemelding.

3.26 Ved byggemelding av bolighus skal det på planen være vist plassering av dobbeltgarasje, oppstillingsplass for to biler samt snuplass på egen eiendom selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen.

3.3 B5 BOLIGER - TETT/LAV – KJEDEHUS

3.31 Området skal bebygges med kjedehus.

3.32 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som vist i planen.

3.33 Største tillatte bebygde areal er BYA= 35 %

3.34 Det kan oppføres boliger i 2 etg. Mønehøyde skal ikke overstige 9 m og gesimshøyden 7 m fra ferdig opparbeidet terreng. Bygningene skal ha skråtak. Takvinkel skal ikke være større enn 40°.

3.35 Plan med koter som viser eksisterende og planlagt terreng skal følge byggemelding.

3.36 Ved byggemelding av bolighus skal det på planen være vist plassering av dobbelgarasje og oppstillingsplass for to biler på egen eiendom.

3.37 Geoteknisk rapport som viser at område B5 er egnet for boligbygging må foreligge før byggetillatelse gis.

3.4 B6 BOLIGER - LAVBLOKK

3.41 Området kan bebygges med maks 36 leiligheter.

3.42 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som vist i planen.

3.43 Største tillatte bebygde areal er BYA = 35 %.

3.44 Det kan oppføres boliger i inntil 4 etg. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kote 123. Boligene kan ha flatt tak Bygningsmyndighetene i kommunen kan tillate mindre vesentlige oppbygninger, for eksempel ventilasjonsrom, over kote 123.

3.45 Plan med koter som viser eksisterende og planlagt terreng skal følge byggemelding.

3.46 Ved byggemelding skal planen bl.a. vise etasjetall, høyder, takform, inngangslekeplasser, felles lekeareal, plassering av avfallsstativer, 1,5 biloppstillingsplasser pr. leilighet herav 1,0 plass i garasje i u-etg.

3.47 Det skal avsettes tilstrekkelig areal innenfor B6 i hht kommunale areal- og funksjonskrav til lekearealer.

3.48 Ved byggemelding av B6 skal det medfølge utendørsplan som viser detaljutforming og opparbeidelse av alle ubebygde arealer i målestokk 1:200. Utearealene skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

4 TRAFIKKOMRÅDER (V1 - V4)

4.1 Trafikkområdene skal opparbeides som vist i planen.

4.2 Vegene skal betjene de eiendommer/tomter som med pil er tilknyttet vegene.

5 FRIOMRÅDE

5.1 Turveg FT1 skal sikre allmennheten tilgjengelighet til området langs Leira.

6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

7 FELLESOMRÅDER (FL1-3)

Felles lekeareal FL1 skal være felles for alle eiendommene innenfor planen og vedlikeholdes av beboerne.
Felles lekeareal FL2 skal være felles for alle eiendommene innenfor B2 og B4, og vedlikeholdes av beboerne. Felles lekeareal FL3 skal være felles for eiendommene innenfor B3 og B5, og vedlikeholdes av beboerne. Lekeplassene skal være tilrettelagt før bebyggelsen tas i bruk.

REGULERINGSPLAN
BRUSLETTA - FROGNER 2

Arkiv nr.	**130**
Egengodkjent dato	**26.04.2000.**

ARKIVERTE KART:

A - ORIGINAL TRANSPARENT MED EVT. ENDRINGER
B - STADFESTET PLAN - ORIGINALDOKUMENT
C - TRANSPARENT KOPI AV STADFESTET PLAN
D -

ENDRINGER:

	Sak nr.	**Vedtatt**	**Merknader**
Mindre endring av Trondheimsvegen	Ksak 00/00451, lnr. 008223/00	Delegert fullmakt, 05.07.2000	Saksbehandler RKO
Endring i B8a og B8b: Fra åpen til konsentrert småhusbebyggelse, BYA fra 25 – 30 %. **Endring i B7:** Punkt 3.14: Endring i parkeringskravene. **V6:** V6 videreføres slik at renseanlegget får veg direkte fra V6.	K-sak 98/00159	Delegert fullmakt, 11.05.01.	Saksbehandler RKO
Endring B7: Fra blokk til konsentrert småbebyggelse. Bestemmelsene for B8a og b gjøres gjeldene for dette området som nå kalles B7b. Området for renovasjon settes inn i B7b. Ny § 3. 29 tilføyd.	**K-sak 03/03843**	Delegert fullmakt, 05.04.04.	**Saksbehandler IKT**

Plan nr.130

SØRUM KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for BRUSLETTA (FROGNER 2)

Planen er datert 30.04.1999, sist revidert 01.04.2004.
Bestemmelsene er datert 30.04.1999, sist revidert 04.05.2004.

Plan med bestemmelser er vedtatt av kommunestyret 26.04.2000

---

1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:

- Byggeområder
  - ❖ boliger - lavblokk (B7)
  - ❖ boliger – konsentrert småhusbebyggelse (B8a og B8b)
  - ❖ offentlig formål - renseanlegg (O1)
  - ❖ allmennyttig formål – barnehage (A1)

- Offentlige trafikkområder
  - ❖ kjøreveger, busslommer (V1, V5-V7)
  - ❖ fortau, gang-/sykkelveg
  - ❖ annet trafikkareal

- Friområde (F1-2)

- Spesialområder
  - ❖ frisiktsoner - inngår i øvrige formål

- Fellesområder
  - ❖ lek (FL1, FL4)

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Kommunen skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygningene får en harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også garasjer/uthus.

2.2 Bunn av utgravd tomt tillates ikke dypere enn kote 109, jmf. plan- og bygningslovens § 68 om byggegrunn og miljøforhold. Bestemmelsen begrunnes med at ved flom i Leira kan det være fare for vanninntrenging i lavtliggende kjellere.

2.3 Tillatt utnyttelse i byggeområdene beregnes som tillatt bebygd areal BYA (= bebygget areal i % av netto tomteareal pr felt eller enkelttomt).

2.4 Justeringer av tomtegrenser kan godkjennes av miljø- og utviklingsutvalget som mindre vesentlige endringer.

2.5 Støy skal ivaretas iht Miljøverndepartementets retningslinjer T-8/79. Støyforholdene skal dokumenteres ifm. byggemeldinger. Eventuelle støyskjermingstiltak skal iverksettes samtidig med utbyggingen og være ferdigstilt når bebyggelsen tas i bruk.

2.6 Dersom det ikke er til hinder for siktforhold eller snøbrøyting kan administrasjonen dispensere for bygging av garasje under 50 m^2 med innkjøring parallelt med veien 2 m fra tomtegrense mot vei.

2.7 Gjerder, støttemurer og lignende over 1 m høyde og skal godkjennes av kommunen.

2.8 Detaljplaner for tekniske anlegg (veg, vann, avløp) skal godkjennes av kommunen før arbeidene settes i gang.

2.9 Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, - når særskilte grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av plan- og bygningsloven og byggeforskriftenes bestemmelser.

2.10 Etter vedtak av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

2.11 Byggegrense mot Leira er 30 m.

3 BYGGEOMRÅDER (B7, B8, O1 og A1)

3.1 B7 boliger - lavblokk

3.11 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som vist i planen.

3.12 Største tillatte bebygde areal er BYA = 35 %.

3.13 Det kan oppføres boliger i inntil 4 etg med gesimshøyde inntil 12,5m. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kote 123.5. Boligene kan ha flatt tak. Bygningsmyndighetene i kommunen kan tillate mindre vesentlige oppbygninger, for eksempel ventilasjonsrom, over kote 123.5.

3.14 Ved byggemelding skal planen bl.a. vise etasjetall, høyder, takform, inngangslekeplasser, felles leke areal, plassering av avfallsstativer, samt 1 biloppstillingsplass pr. 2-roms leilighet og 1.5 plass pr. 3-roms leilighet.

3.15 Det skal avsettes tilstrekkelig areal innenfor B7 i hht kommunale areal- og funksjonskrav til lekearealer.

3.16 Ved byggemelding skal det medfølge utendørsplan som viser detaljutforming og opparbeidelse av alle ubebygde arealer i målestokk 1:200. Utearealene skal opparbeides samtidig med opparbeidelsen av vegen og annen infrastruktur i området.

3.17 Det skal foretas geotekniske undersøkelser før det gis byggetillatelser for B7s vestre del.

3.18 Det skal utføres støyberegninger og redegjøres for evt. støyreduserende tiltak mot Trondheimsvegen før det gis byggetillatelser. For øvrig gjelder § 2.5.

3.19 Feltet B7 skal ha direkte avkjørsel til V1.

3.2 B7b, B8a og b - boliger konsentrert småhusbebyggelse

3.21 Områdene kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse.

3.22 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som vist i planen.

3.23 Største tillatte bebygde areal er BYA= 30 %.

3.24 Bebyggelsen kan oppføres med mønehøyde inntil 8 m og gesimshøyde inntil 6 m fra gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng. Bebyggelsen kan ha sokkeletasje der terrenget gjør det naturlig. Bygningene skal ha skråtak. Takvinkel skal ligge mellom 27° og 40°. Høyden på boliger i reguleringsplanen skal måles i hht måleregler for høyde, § 4-2 i veiledning til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.

3.25 Plan med koter som viser eksisterende og planlagt terreng skal følge byggemelding.

3.26 Ved byggemelding av bolighus skal det på planen være vist plassering av dobbeltgarasje, oppstillingsplass for to biler samt snuplass på egen eiendom selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen.

3.27 Det skal foretas geotekniske undersøkelser før det gis byggetillatelser.

3.28 Det skal utføres støyberegninger og redegjøres for evt. støyreduserende tiltak mot Trondheimsvegen før det gis byggetillatelser. For øvrig gjelder § 2.5.

3.29 Område for avfallscontainere innenfor område B7b skal bygges inn med tak og gis en estetisk god utforming.

3.3 O1 offentlig formål – renseanlegg

3.31 Området skal nyttes til renseanlegg.

3.32 Nødvendig vedlikehold og tiltak som er påkrevd for opprettholdelse av dagens virksomhet tillates.

3.4 A1 allmennyttig formål – barnehage

3.41 Området skal nyttes til barnehage

4 TRAFIKKOMRÅDER (V1, V5 -V7)

4.1 Trafikkområdene skal opparbeides som vist i planen.

4.2 Vegene skal betjene de eiendommer/tomter som med pil er tilknyttet vegene.

4.3 Krysset mellom V1 og V7 (Trondheimsvegen) samt Trondheimsvegen for øvrig skal opparbeides etter byggeplan godkjent av Staten vegvesen Akershus og Sørum kommunes bygningsmyndigheter. Følgende skal være opparbeidet før det gis byggetillatelser for ny bebyggelse i området:

- Krysset mellom V1 og V7.
- Planlagt fortau/gangveg på sydsiden av Trondheimsvegen mellom V1 og Frognervegen.

- Opphøyde gangfelt i Trondheimsvegen mellom Leira og Frognervegen samt i Frognervegen.
- ”Miljøgatetiltak” som beplantning, evt. brosteinlegging oa. Som framkommer av byggeplanen.

4.4 Eksisterende avkjørsel fra Trondheimsvegen til gnr 74 bnr 17 (renseanlegget) skal være stengt før det gis byggetillatelser for ny bebyggelse i planområdet.

5 FRIOMRÅDER (F1-2)

5. 1 Friområdene skal sikre allmennheten tilgjengelighet til området langs Leira.

6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

7 FELLESOMRÅDER (FL1, FL2)

7.1 Felles lekeareal FL1 og FL2 skal være felles for alle eiendommene innenfor planen og vedlikeholdes av beboerne. Lekearealene skal opparbeides samtidig med opparbeidelsen av vegene og annen infrastruktur i tilliggende område.

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også 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 overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0153/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Dueveien 9 2016 FROGNER
Matrikkel: Gnr 273, bnr 148, snr 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Nora Benedikte Haugen

Eiendomsmegler
Nordvik Lillestrøm
n.haugen@nordvikbolig.no
418 41 289