NORDVIK

Dueveien 9

2 soverom | 118 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Dueveien 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
17	Nabolagsprofil
18	Tilstandsrapport
35	Egenerklæringsskjema
42	Andre vedlegg
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.08.2026

Nøkkelinformasjon



Luftig, lys og innbydende 3-roms toppleilighet - 2 solrike balkonger - Nydelig utsikt - Garasjeplass - IN-ordning!

Prisantydning	**3 800 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**4 323 323,-**
Fellesgjeld	**513 827,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**12 536,-**
BRA-i	**118 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1987**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

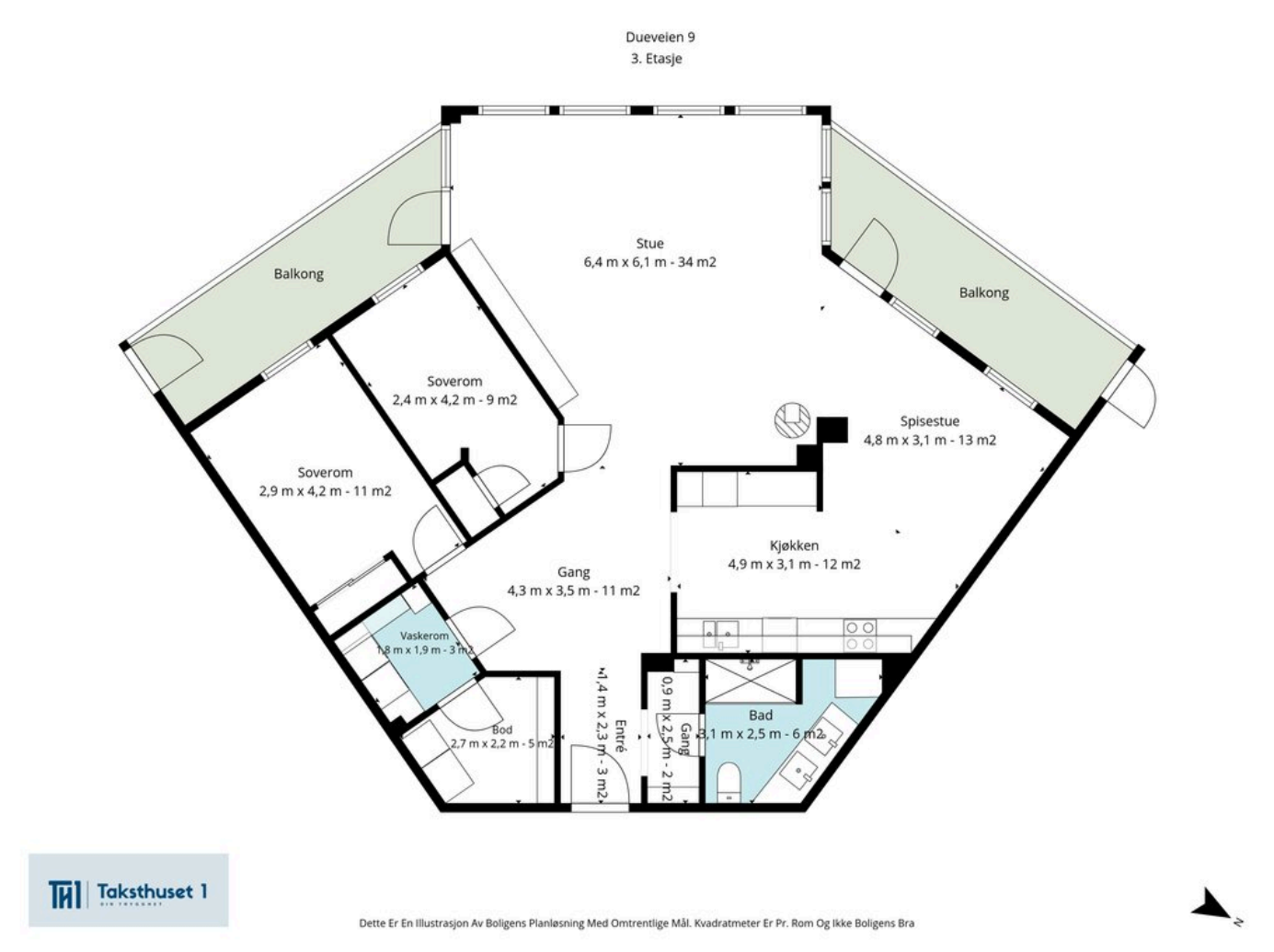
Velkommen til Dueveien 9 – en pen, luftig og innbydende 3-roms andelsleilighet i byggets toppetasje. Beliggenheten er sentral og etterspurt, med umiddelbar nærhet til matbutikk, spisesteder, buss og skole, samt kort gange til idrettsanlegg, togstasjon, barnehage og svømmehall. Videre kan eiendommen skilte med flotte fellesområder, garasjeplass og to solrike balkonger med nydelig, vidstrakt utsikt.

Kort fortalt:
Stor og innbydende 3-roms toppleilighet
Meget sentral og attraktiv beliggenhet
Garasjeplass
2 solrike balkonger med nydelig utsikt
Nytt baderom i 2013/14
Eget vaskerom
Nytt kjøkken i 2014
Omfattende renovering av bygningsmassen i 2022
Lagringsbod rett utenfor døren til leiligheten
Fellesgjeld kan innløses
Forkjøpsretten er forhåndsavklart

Velkommen!

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 118 kvm
Total BRA: 122 kvm



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
60-0335/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Dueveien 9, 2016 FROGNER
Gnr 273, bnr 148, snr 18 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 16 i Frogner Senter Borettslag A/l, org.nr. 941591868

Selger
Jorunn Berit Hattrem

Kjøpesum og omkostninger
3 800 000,- (Prisantydning)
513 827,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 313 827,- (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))
---
4 323 323,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 332 823,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1987

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 118 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 122 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 118 kvm.
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 122 kvm.
TBA: 17 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Boligen har en så uvanlig utforming at måling med tradisjonelle metoder ikke vil gi et nøyaktig resultat. Derfor må arealet anses som omtrentlig. Hvis arealet er viktig, anbefales det at boligen 3D-scannes.

Innhold
3. etasje: Entré, bod, vaskerom, gang, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue.
Annet: 2 lagringsboder - 1 utenfor døren og 1 i kjelleren.

Standard
Entré
Leiligheten ligger i tredje etasje og har adkomst via felles oppgang. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en pen entré med hvitmalte vegger og gyllent parkettgulv – en stilren kombinasjon som er gjennomgående for leilighetens oppholdsrom. I en mellomgang ved entreen er det plassbygd garderobe i nisje.

Kjøkken og spisestue
Kjøkkenet fra Kvik, som var nytt i 2014, har et stilfullt og tidsmessig design med god benkeflate og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har lyse, finerte fronter, takoppforede skap og grå laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og

koketopp, samt ventilator, benkestikk og god arbeidsbelysning. I fin nærhet til kjøkkenet er det en koselig spisestuedel med god plass til spisebord.

Stue
Stuen oppleves som romslig, innbydende og luftig, noe som understrekes med alt dagslyset som strømmer inn via store vinduer langs hele ytre bredde. Leilighetens toppbeliggenhet i bygget sørger dessuten for vidstrakt, nydelig utsikt både inne og ute. Stuen har nemlig utgang til to herlige balkonger – én på ca. 9 kvm og én på ca. 8 kvm. Stuens hvitmalte vegger fremhever det gylne parkettgulvet, og i et hjørne er det montert en god peisovn i støpejern.

Bad/wc
Leiligheten inneholder et stort, pent bad/wc og et eget vaskerom, og begge ble pusset opp i 2014. Badet har hvite fliser på veggene, downlights i himlingen og lyse fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite fronter og består av to nedfelte servanter i en bred skuffeseksjon. Over servantene er det et stort speil med god belysning. Videre har badet et vegghengt toalett og en romslig dusjnisje med regnfallsdusj.

Vaskerom
Vaskerommet er pent og arealeffektivt, med hvitmalte vegger og beige belegg på gulvet. Av innredning er det vegghengte hyller, et underskap og en laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Under benken er det opplegg og plass for både vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom og garderobe
Det er to pene soverom i leiligheten, og begge har store, sydvendte vinduer som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp. Soverommene er holdt i en stilren kombinasjon med hvitmalte vegger mot gylne parkettgulv. Det er garderobeløsninger på begge soverommene og ved entreen, og leiligheten har for øvrig godt med lagringsplass i en innebod, en bod rett utenfor inngangsdøren og en bod i kjelleren. Det er også en fellesbod for lagring av f.eks utemøbler.

Parkering
Andelen disponerer en garasjeplass i garasjekjeller. Det er gjesteparkering i borettslaget. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - 11. november 2013.

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, faglært. Prosjektleder: Arne Tanderø - firma AB Byggservice Norge AS Rørlegger: Fagmester Rør AS Badet ble totalrenovert i 2013/2014 før innflytting. Med fliser på gulv, membran og varmekabler. Ny varmtvannstank i 2020.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? - Ja, faglært. Det ble lagt membran. Prosjektleder: Arne Tanderø - firma AB Byggservice Norge AS Rørlegger: Fagmester Rør AS.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? - Ja, faglært. Prosjektleder: Arne Tanderø - firma AB Byggservice. Rørlegger: Fagmester Rør AS Totalrenovering i 2013/2014. Vi har beskrivelse og prosjektoversikt. Beskrivelsen er fra AB byggservice for hvordan denne type bad bygges opp.

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. Stor oppgradering på gården i 2022. Tak: Det ble skiftet ny papp på hele taket Fasade: Etterisolering og ny utvendig kledning, nye vinduer og verandadører Veranda: Ny membran på verandaene og nytt gulv ovenpå. Pipe/ildsted: Brannvesen på kontroll i 2026. Alt i orden og loggført i offentlig dokumentasjon. Ny inngangsdør til selve leiligheten i 2020.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja. Nytt sikringsskap og omfattende elektrisk arbeid på bad og kjøkken i gjennomført i 2013/2014. Lysglimt elektro (faglært), har byttet system og har dermed ikke samsvarserklæring tilgjengelig. Vi har dokumentasjon og spesifikasjon på alt arbeid.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? - Elektrisk vifte for å avtrekk er byttet av elektriker og kontrollert av brannvesen.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader? - Nei. Liten lekkaske i 2022 v inngangsdøren til leiligheten i forbindelse med utbedringen oppe på taket, da håndverkerne ikke hadde fullført avslutningen godt nok mot det lille loftsrommet og det kom regn. Dette ble utbedret etterpå.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften /?fellesutgiftene/?fellesgjelden? - Ja. Heis skal byttes om noen år såvidt oss bekjent.

Fullstendig egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Bygningssakkyndig
Eirik Kalheim

Byggemåte
Leilighet i 3. etasje i boligblokk fra 1987. Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold. Generelt oppført

i mur- og 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.

Sammendrag av bygningsdeler med TG2:
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Innvendig > Overflater - gulv: Eldre parkettoverflater med slitasjemerker.
- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Halvparten av levetiden er passert.
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger: Halvparten av forventet levetid for de innvendige vannledningene er passert, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting over tid.
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør: Halvparten av forventet levetid for de innvendige avløpsrørene er passert, noe som medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og restlevetid.
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er etablert en nyere membran i kombinasjon med sluk fra byggeåret.

Sammendrag av bygningsdeler med TG3:
- Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Generell: Vaskerommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Fullstendig tilstandsrapport ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vaskemaskin og tørketrommel medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badet og panelovner i enkelte rom. Dette suppleres med vedfyring i en peisovn i stuen. Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra kjøkkenet. Sikringsskapet har automatsikringer, og leilighetens varmtvannsbereder rommer ca. 200 liter.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd eiendommen, og har ikke kjennskap til strømforbruk, eller tilknytting til Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 12 536,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader: kr 9 055,-
Renter IN-lån: kr 2 351,-
Avdrag IN-lån: kr 1 130,-

Felleskostnadene inkluderer: Bredbånd (Telia), felles bygningsforsikring, forretningsførsel, kommunale avgifter/eiendomsskatt, vedlikehold av bygningsmasser og fellesarealer med mer. Listen er ikke uttømmende.

IN-ordning: Fellesgjelden kan innbetales.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 092 353,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 369 412,- 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
Borettslaget er tilknyttet Telia, og dette betales gjennom felleskostnadene.

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.
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 513 827,-pr. 30.06.2026
Rentekostnader: Kr 0,-

Handelsbanken
Rente: 5,44%
Type: A
Term: 4
Total restgjeld: 6 227 604
Andel saldo: 513 827
Løpetid: 15.11.21-30.12.46
Info pr. 30.06.2026

Borettslaget tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kjent som IN-ordning. Dette gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader.

Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være gunstig for kjøpere som ønsker lavere månedlige utgifter eller som har mulighet til å betale ned gjeld raskere. Det er viktig å merke seg at det kan være begrensede tidspunkt for når nedbetaling kan gjennomføres, ofte knyttet til faste terminer i løpet av året. Dersom lånet for fellesgjelden er bundet til fastrente, vil som regel ikke IN-ordningen kunne benyttes i fastrenteperioden. I tillegg kan det påløpe kostnader ved bruk av ordningen, som gebyrer til forretningsfører eller banken.

Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon om bruk av IN-ordningen. Vi gjør oppmerksom på at eventuell bruk av IN-ordningen må skje etter at kjøper har overtatt boligen.

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning gjennom Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Ordningen bidrar til å beskytte borettslaget mot økonomisk tap ved manglende innbetaling av felleskostnader fra andelseiere. Endringer eller oppsigelse av ordningen følger bestemmelsene i borettslagsloven og forsikringsavtalen.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 35 568,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sum driftsinntekter 2025: 1 755 287,-
Sum driftskostnader 2025: 1 324 705,-
Årsresultat 2025: 33 445,-

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt i borettslaget.

Borettslagets forsikring
Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 20872399/1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 202 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger sentralt og attraktivt til, med umiddelbar nærhet til matbutikk, spisesteder og skole, samt kort gange til idrettsanlegg, togstasjon, barnehage og svømmehall. Fellestomten er pent opparbeidet med plenarealer, prydbusker, trær og støpte adkomststier, og det er lekeapparater og sittebenker til felles anvendelse.

Leiligheten har utgang fra stuen til to balkonger – én på ca. 9 kvm og én på ca. 8 kvm. Beliggenheten på toppen av bygget sørger ikke bare for gode solforhold, her er også utsikten vidstrakt og nydelig. Det er god plass til sittegruppe på begge balkongene, og tette levegger sørger for lune og usjenerte forhold. Balkongene har dekke i tre og rekkverk i aluminium, og på husveggene er det montert utestikk, markiser og stemningsfull utebelysning.

Omfattende oppgradering i 2022 med nytt takbelegg, etterisolert og nykledd fasade, nye vinduer og verandadører samt nye membraner og gulv på verandaene.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Dueveien 9 har en attraktiv og svært praktisk beliggenhet sentralt på Frogner, med det meste man trenger i hverdagen innen kort avstand. Her kombineres rolige og hyggelige omgivelser med gangavstand til dagligvare, togstasjon, spisesteder, helsetjenester og øvrige servicetilbud. Samtidig er det kort vei til E6 og flotte natur- og rekreasjonsområder. Beliggenheten passer derfor spesielt godt for deg som ønsker en komfortabel og lettvint hverdag, med mulighet til å klare mange av de daglige gjøremålene uten bil.

Frogner sentrum har et godt og variert servicetilbud. Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi, som ligger kun et steinkast fra boligen, og i sentrum finner du blant annet legesenter, tannlege og øvrige helse- og servicetilbud. Rett i nærheten ligger også populære Frauna, som har blitt et naturlig møtested i lokalmiljøet og byr på gode matopplevelser i hyggelige omgivelser. Frogner har dessuten eget bibliotek og kultursenter, noe som bidrar til et aktivt og hyggelig lokalmiljø.

En av de store kvalitetene ved beliggenheten er de svært gode kommunikasjonsmulighetene. Frogner stasjon ligger i kort gangavstand, med togforbindelser mot blant annet Lillestrøm og Oslo. Det går også flere bussruter gjennom området, slik at det er fullt mulig å klare store deler av hverdagen uten bil.

For deg som kjører er beliggenheten minst like praktisk. Det er kort vei til E6, som gir en effektiv forbindelse sørover mot Lillestrøm og Oslo og nordover mot Jessheim og Oslo Lufthavn Gardermoen. Gardermoen nås på rundt 20 minutter med bil, noe som er spesielt praktisk for deg som reiser mye eller arbeider på eller rundt flyplassen. Frogner ligger samtidig gunstig plassert mellom Lillestrøm og Jessheim, slik at man har to komplette bysentrum med et stort utvalg av butikker, restauranter og servicetilbud innen kort kjøreavstand.

For den aktive byr Frogner på et meget godt utvalg av fritids- og treningstilbud. Frogner idrettspark ligger like i nærheten med blant annet fotballbaner og øvrige idrettsfasiliteter. Ved Frogner skole og kultursenter finner du også svømmehall, bibliotek, kultursal og flere aktivitetstilbud, og området har gode muligheter for trening og aktivitet gjennom hele året.

Natur- og friluftsinteresserte har mye å glede seg over. Langs Leira finner du fine turmuligheter i naturskjønne omgivelser, mens Romeriksåsen byr på et omfattende nettverk av turstier, sykkelmuligheter og skiløyper. Det er også kort vei til Vilbergfjellet, og området rundt Frogner byr generelt på flotte muligheter for både korte hverdagsturer og lengre utflukter året rundt.

For golfentusiasten ligger både Hauger Golfklubb og Lillestrøm Golfklubb innen komfortabel kjøreavstand. Ønsker du shopping og et enda større servicetilbud, ligger Romerikssenteret på Kløfta, Skedsmo Senter og Strømmen Storsenter innen kort kjøreavstand. Også

Lillestrøm og Jessheim sentrum er lett tilgjengelig, med et bredt utvalg av butikker, restauranter, kaféer og kulturtilbud.

Selv om leiligheten passer svært godt for voksne som ønsker en sentral og lettvint tilværelse, har Frogner også et godt tilbud for familier. Det finnes flere kommunale og private barnehager i området, og Frogner skole dekker 1.–10. trinn. Ved skolen finnes det også flotte ute- og aktivitetsområder.

Alt i alt byr Dueveien 9 på en meget god kombinasjon av rolige omgivelser og sentral tilgjengelighet. Med togstasjon, dagligvare, spisesteder, helsetjenester og andre servicetilbud i nærområdet, kort vei til E6 og enkel forbindelse til både Lillestrøm, Jessheim, Oslo og Gardermoen, ligger alt til rette for en enkel og komfortabel hverdag. Samtidig har du naturen og et bredt utvalg av aktivitetsmuligheter like i nærheten – en kombinasjon som gjør Frogner til et attraktivt sted å bo i alle livsfaser.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Frogner sentrum (Linje 365, 425) 0.1 km
Tog: Frogner stasjon (Linje R13) 0.4 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 06.11.1987. 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.

Det foreligger i tillegg ferdigattest for bruksendring fra næringslokaler til 16 nye boenheter datert 02.09.2021.

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 eiendommen regulert til sentrumsformål, og nærliggende områder er regulert til sentrumsformål, uteoppholdsareal, boligbebyggelse og gatetun.

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

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.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

21.10.1987 - Dokumentnr: 8330
Sameieavtale

04.07.2000 - Dokumentnr: 5433
Bestemmelse om benyttelse av fellesarealer som adkomst til parkeringskjeller

13.06.2016 - Dokumentnr: 527020
Bestemmelse om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon.
Bestemmelse om adkomstrett, bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse

26.03.2018 - Dokumentnr: 586115
Bestemmelse om adkomstrett, avfallsbrønner og elektriske ledninger og kabler

13.12.2024 - Dokumentnr: 2369967
Bestemmelse om parkering og vedlikehold

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 165,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 990,-
Visningshonorar - Betaler for maks 2. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til BORI kr. 6 500,-
Informasjon fra BORI kr. 5 200,-

Samlet skal selger betale kr. 135 755,- for vederlag og

utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. august 2026

Ansvarlig megler
Håvard A. Bjerke, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92463019

Megler 2
Nora Benedikte Haugen-Gjermshus, Eiendomsmegler
Tlf. 41841289

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.) 965 elever, 43 klasser	**2 min** 0.2 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	**13 min** 9.7 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	**14 min** 10.5 km

Ladepunkt for el-bil

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

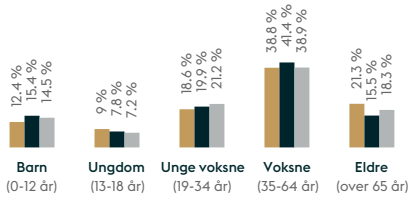
Offentlig transport

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

Barnehager

Brusletta barnehage (0-6 år) 70 barn	**3 min** 0.2 km
Frogner barnehage (0-5 år) 59 barn	**7 min** 0.5 km
Hoppensprett Frogner (1-5 år) 31 barn	**10 min** 0.9 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

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

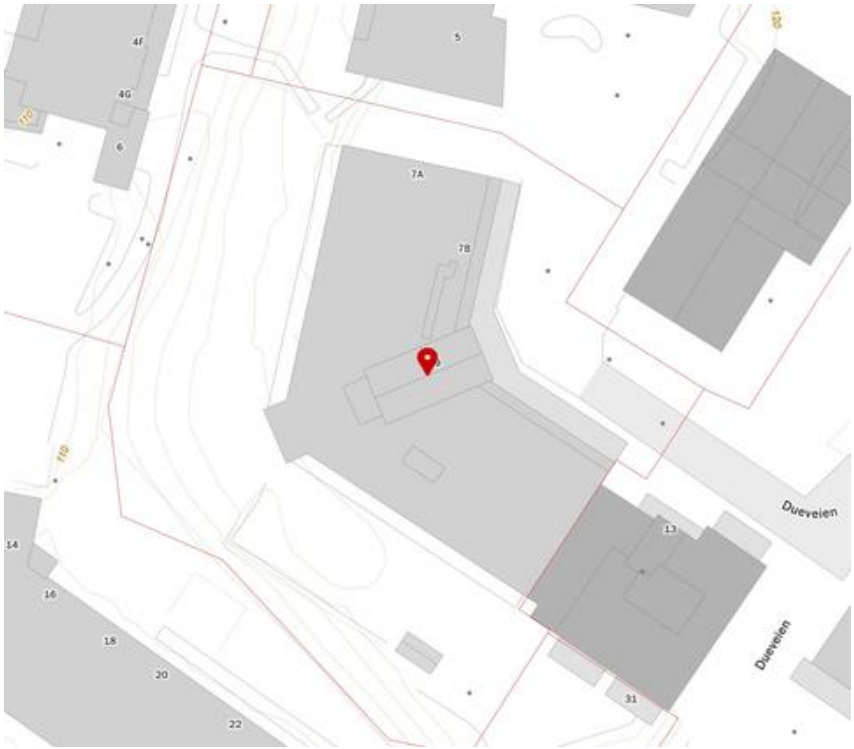
«Stille og rolig med masse aktiviteter og et supert idrettsanlegg! Alle naboene er hyggelige og hjelpsomme»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Dueveien 9, 2016 FROGNER

LILLESTRØM kommune

gnr. 273, bnr. 148

Andelsnummer 16

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 118 m²

Taksthuset 1

Befaringsdato: 29.07.2026 **Rapportdato:** 18.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21739-2167 **Eiendomsverdi ref nr:** LH1762

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 3. etasje i boligblokk fra 1987.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Generelt oppført i mur- og 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: 1987

UTVENDIG Gå til side

Det er malte vinduer med 2-lags glass.
Det er en brann- og lydklassifisert entrédør og en malt balkongdør i tre, med 2-lags glass.
Det er balkonger av med stålkonstruksjoner med stålrekkverk.
Påført gulv med impregnerte materialer. Balkongene er tekket.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av parkett.
Veggene har panelplater og malte, glatte flater. Himlingen har malte, glatte flater.
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.
Leiligheten ligger i 3. etasje, og radon anses derfor ikke som relevant.
Boligen har elementpipe. Det er tilkoblet ildsted I stuen,
Det er malte glatte innerdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 3. Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter annen byggeforskrift. Det foreligger ingen dokumentasjon utover faktura fra utførende.
Det foreligger ikke gyldig dokumentasjon på badet. Det er fremvist faktura fra utførende, men dette regnes ikke som tilstrekkelig dokumentasjon.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25.
Det er plastsluk og membran uten tilstrekkelig dokumentasjon, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Hulltaking er foretatt fra kjøkkenet, og måleresultatet er 0-6.

Våtrom › 3. Etasje › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er gjort en oppussing av vaskerommet i 2014.

Rommet har belegg på gulv og malte overflater på innvendige vegger og tak. Det er utstyrt med innredning med skyllekum og opplegg for vaskemaskin.
Det er foretatt fuktmåling i åpning i vegg på vaskerommet i, med måleresultat 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er utført med PP plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det tas forbehold om at funksjonen til ventilasjonen ikke er fullstendig vurdert.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette.
Anlegget er opplyst installert i 1987. Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.
Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

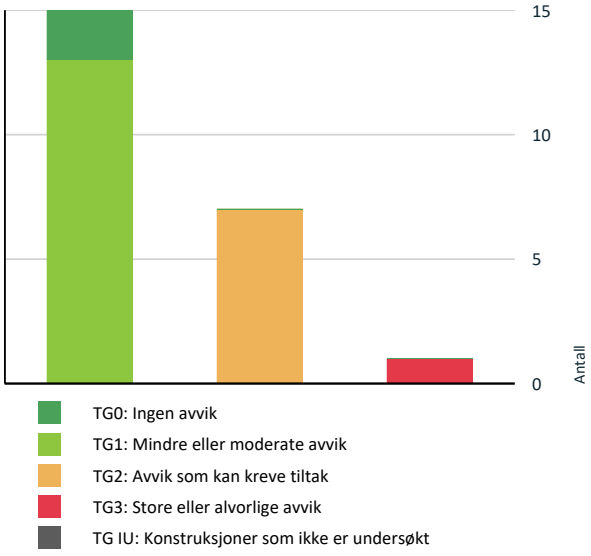
Boligbygg med flere boenheter

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

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

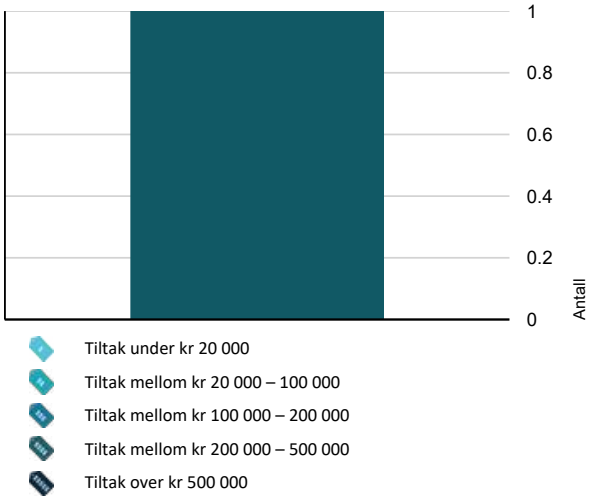
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1987

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 og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er en brann- og lydklassifisert entrédør og en malt balkongdør i tre, med 2-lags glass.

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

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkonger av med stålkonstruksjoner med stålrekkverk. Påforet gulv med impregnerte materialer. Balkongene er tekket.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes utskifting av det vanntette sjiktet, da alder medfører økt risiko for redusert funksjon og lekkasjer til underliggende konstruksjoner. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være fuktskader og påfølgende kostnader til reparasjon.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av parkett.

Vurdering av avvik:
• Eldre parkettoverflater med slitasjemerker.

Konsekvens/tiltak
• Overflaten bør slipes og behandles, eller parketten bør eventuelt skiftes ut for å oppnå ønsket standard.
Dersom tiltak ikke utføres, vil slitasjemerker kunne forverres og redusere gulvets levetid og estetiske kvalitet.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har panelplater og malte, glatte flater. Himlingen har malte, glatte flater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.

Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger i 3. etasje, og radon anses derfor ikke som relevant.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Det er tilkoblet ildsted I stuen,

Vurdering av avvik:

• Halvparten av levetiden er passert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn og vedlikehold av pipe og ildsted, da halvparten av forventet levetid er passert.
Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for slitasje, lekkasjer eller brannfare.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte glatte innerdører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter annen byggeforskrift. Det foreligger ingen dokumentasjon utover faktura fra utførende.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

3. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke gyldig dokumentasjon på badet. Det er fremvist faktura fra utførende, men dette regnes ikke som tilstrekkelig dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

3. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran uten tilstrekkelig dokumentasjon, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er etablert en nyere membran i kombinasjon med sluk fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tilkobling til sluk. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra kjøkkenet, og måleresultatet er 0-6.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er gjort en oppussing av vaskerommet i 2014.

Rommet har belegg på gulv og malte overflater på innvendige vegger og tak. Det er utstyrt med innredning med skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

3. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling i åpning i vegg på vaskerommet i, med måleresultat 0-6.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Årstall: 2014 **Kilde:** Kontaktperson

3. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014 **Kilde:** Kontaktperson

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

• Halvparten av forventet levetid for de innvendige vannledningene er passert, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vannledningene for å avdekke eventuelle tegn til slitasje eller lekkasje.
Ved videre aldring kan det oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer og behov for utskifting, noe som kan medføre følgeskader på bygningsdeler og inventar.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført med PP plastrør.

Vurdering av avvik:

• Halvparten av forventet levetid for de innvendige avløpsrørene er passert, noe som medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og restlevetid.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales jevnlig kontroll og vurdering av rørenes tilstand for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer, da over halvparten av forventet levetid er passert.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være plutselige lekkasjer og kostbare vannskader.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det tas forbehold om at funksjonen til ventilasjonen ikke er fullstendig vurdert.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette. Anlegget er opplyst installert i 1987. Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for feil eller mangler i anlegget, noe som kan føre til brannfare eller personskade.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for feil eller mangler i anlegget, noe som kan føre til brannfare eller personskade.

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

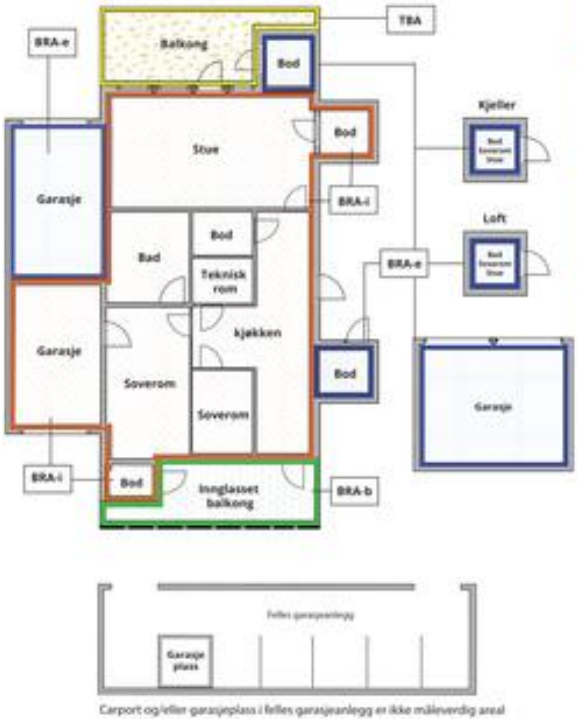
Hva er måleverdig areal?

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	118	4		122	17
SUM	**118**	**4**			**17**
SUM BRA	**122**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, gang, bad, vaskerom, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken, bod 2	Bod - felles gang	

Kommentar

Takhøyde stue: 2,51m.
Takhøyde bad: 2,35m.

Balkong 1: 9m2.
Balkong 2: 8m2.

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Boligen har en så uvanlig utforming at måling med tradisjonelle metoder ikke vil gi et nøyaktig resultat. Derfor må arealet anses som omtrentlig. Hvis arealet er viktig, anbefales det at boligen 3D-scannes.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2026	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Inger Marie Hattrem	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 9

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0306/A/L FROGNER SENTER BORETTSLAG	941591868	H0306		Hattrem Hans Ingar, Hattrem Jorunn Berit

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

16

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Dueveien 9 ligger i Frogner i Lillestrøm kommune, i et etablert boligområde med hovedsakelig småhusbebyggelse. Området har nærhet til dagligvarebutikk, skole, barnehage og øvrige servicetilbud i Frogner sentrum. Det er gangavstand til Frogner stasjon med togforbindelse mot Oslo og øvrige deler av Romerike. Eiendommen har også tilgang til lokale tur- og rekreasjonsområder i nærområdet. Området har adkomst via kommunale veier og fremstår som et ordinært boligområde med variert bebyggelse.

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

Badet og kjøkkenet er ca. 15 år gamle. Entredør, balkongdører og vinduer er skiftet i 2022.

Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med vedovn, elektriske varmekabler og elektriske panelovner.

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	18.08.2026		Ikke gjennomgått	1	Nei
Ordrebekreftelse	18.08.2026		Fremvist	1	Nei
Godkjente byggetegninger	18.08.2026		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	18.08.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	18.08.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hanne Sigrid Hattrem	9578-5999-4-1828847	2026-08-23 17:33:44
INGER MARIE HATTREM	9578-5993-4-4045461	2026-08-23 16:10:11

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
23. aug. 2026

Oppdragsnummer
60-0335/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dueveien 9, 2016 FROGNER

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Jorunn Berit Hattrem

Fullmektige
Inger Marie Hattrem for Jorunn Berit Hattrem
Hanne Hattrem for Jorunn Berit Hattrem

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. november 2013

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Jorunn Berit Hattrem

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 18091631
Forsikret i: Gjensidige - innboforsikring

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: Prosjektleder: Arne Tanderø - firma AB Byggservice Norge AS Rørlegger: Fagmester Rør AS Badet ble totalrenovert i 2013/2014 før innflytting. Med fliser på gulv, membran og varmekabler. Ny varmtvannstank i 2020.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt membran. Prosjektleder: Arne Tanderø - firma AB Byggservice Norge AS Rørlegger: Fagmester Rør AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Prosjektleder: Arne Tanderø - firma AB Byggservice. Rørlegger: Fagmester Rør AS Totalrenovering i 2013/2014. Vi har beskrivelse og prosjektoversikt. Beskrivelsen er fra AB byggservice for hvordan denne type bad bygges opp.

---

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: Stor oppgradering på gården i 2022. Tak: Det ble skiftet ny papp på hele taket Fasade: Etterisolering og ny utvendig kledning, nye vinduer og verandadører Veranda: Ny membran på verandaene og nytt gulv ovenpå. Pipe/ildsted: Brannvesen på kontroll i 2026. Alt i orden og loggført i offentlig dokumentasjon. Ny inngangsdør til selve leiligheten i 2020.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Nytt sikringsskap og omfattende elektrisk arbeid på bad og kjøkken i gjennomført i 2013/2014. Lysglimt elektro (faglært), har byttet system og har dermed ikke samsvarserklæring tilgjengelig. Vi har dokumentasjon og spesifikasjon på alt arbeid.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Offentlig nett for vann og avløp.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Elektrisk vifte for å avtrekk er byttet av elektriker og kontrollerttt av brannvesen.

---

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

Eventuell kommentar: Liten lekkaske i 2022 v inngangsdøren til leiligheten i forbindelse med utbedringen oppe på taket, da håndverkerne ikke hadde fullført avslutningen godt nok mot det lille loftsrommet og det kom regn. Dette ble utbedret etterpå.

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Heis skal byttes om noen år såvidt oss bekjent.

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: 60-0335/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
INGER MARIE HATTREM	**2026-08-23**	**Hanne Sigrid Hattrem**	**2026-08-23**

Identifikasjon

INGER MARIE HATTREM

Identifikasjon

Hanne Sigrid Hattrem

Signicat

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 **19.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-334937**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6809294**
Gårdsnummer **273**	Bruksnummer **148**
Seksjonsnummer **18**	Bruksenhetsnummer **H0306**



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 **118,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **118,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk 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
189,26 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
212,95 kWh/m²	**25 128 kWh**



Dueveien 9, 2016 FROGNER

Detaljering

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



Dueveien 9, 2016 FROGNER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: 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 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: 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.

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

Ordinær generalforsamling 06.05.2026

288 A/L Frogner Senter Borettslag

DATO

6. mai 2026 · kl. 18:30

Innkalling til ordinær generalforsamling 06.05.2026 for 288 A/L Frogner Senter Borettslag

Møtested:
Tid: kl. 18:30

Vi oppfordrer deg til å lese gjennom saksdokumentene i god tid før møtet.

Har du spørsmål eller forslag til vedtak i sakene som står på sakslisten, ber vi deg sende dem inn så tidlig som mulig. Da sparer vi tid på møtet, og styret kan undersøke eventuelle konsekvenser på forhånd.

Merk: Fristen for å melde inn nye saker har gått ut, og sakslisten er derfor endelig.

Med vennlig hilsen
Styret i 288 A/L Frogner Senter Borettslag

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

SAKSLISTE

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Styrehonorar

Sak 5: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ **Styrets innstilling**

"_____velges som møteleder. _____signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og
vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 1 755 287 mot budsjett 1 744 245
Utgifter: 1 324 705 mot budsjett 1 286 271

Resultat: 33 445 mot budsjett 29 566
Disponible midler pr 31.12: 381 667

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Legges frem av styret

Sak 5: Personvalg

Kandidater til Styreleder (1 år)

Kandidater til Styremedlem (1 år)

Kandidater til Valgkomitè

Kandidater til Valg av representant til BORI BBL`s generalforsamling

Kandidater til Valg av vararepresentant til BORI BBL`s generalforsamling

Frogner Senter Borettslag
STYRETS ÅRSBERETNING 2025

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Svein Kristian Asmyhr	(valgt for 1 år i 2025)
Nestleder	: Silje Bjørkeng	(valgt for 1 år i 2025)
Styremedlem	: Hilde Rudshaug	(valgt for 1 år i 2025)
Styremedlem	: Hans Ingar Hattrem (død 2025)	(valgt for 1 år i 2025)
Styremedlem	: Morten Bekkeng	(valgt for 1 år i 2025)

Valgkomite'	: Morten Bekkeng	
	: Hilde Rudshaug	

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2025:

	: 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 2719, 7439 Trondheim.

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 2025 har styret avholdt 4 møter og behandlet rutinesaker som:

- Budsjettering
- Perioderegnskap
- Internkontroll HMS-revisjon
- Løpende vedlikehold
- Husordensregler / tiltak mot innbrudd i bod området
- Løpende styresaker
- Forberedelse generalforsamling.

Det er blitt avholdt en ekstraordinær generalforsamling 26.08.2025 for behandling av innføring av IN-ordning i borettslaget. IN-ordningen ble vedtatt med 10 stemmer for og 1 stemme mot. Ønsket innføring fra 1. januar 2026.

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.

Styret har startet planlegging for utskifting av heisen. Dagens heis nærmer seg 40 år og den er noe ustabil. Vedlikeholdsbehovet øker for hvert år. Utskifting av heis er et omfattende arbeid. Kostnaden anslås til ca 1,5 mill

kroner. Det kan bli nødvendig å stenge tilgangen til heisen i inntil 8 uker, den tiden det tar å demontere den gamle heisen og installere den nye. Det er derfor viktig med en god og lang planleggingstid for at beboerne kan tilpasse seg dette på best mulig måte. Planlagt gjennomføring vil skje i løpet av 1 til 3 år.

Det er ikke planlagt andre vesentlige vedlikeholdsarbeider.

Det er ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2025 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 31.12.2025 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overenstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Budsjett 2026
Det budsjetteres med et resultat på kr. 194.923,- for 2026. Se for øvrig detaljert budsjett.

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 2025 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 balkong duk og markiser i borettslaget. Det samme gjelder fargevalg for beiset treverk.

Årsberetningen er godkjent av styret 5.4.2026.

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

A/l Frogner Senter Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 698 120	1 603 634	1 698 120	1 953 000
Annen driftsinntekt	2	57 167	52 919	46 125	57 000
Sum driftsinntekter		**1 755 287**	**1 656 553**	**1 744 245**	**2 010 000**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	125 510	125 510	57 050	125 500
Konsulenttjenester	4	83 000	78 220	80 785	84 000
Kontingenter	5	8 977	8 977	8 977	10 000
Rep og vedlikehold		3 500	0	0	0
Forsikringer		928	928	1 000	1 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	-27 245	4 528	9 999	10 000
Energi og fyring		0	2 251	0	0
Kostnader til fellessameier		1 122 048	1 023 217	1 122 060	1 227 577
Andre driftskostnader	7	7 987	5 333	6 400	7 000
Sum driftskostnader		**1 324 705**	**1 248 965**	**1 286 271**	**1 465 077**
Driftsresultat før finansposter		**430 583**	**407 588**	**457 974**	**544 923**
Finansielle poster					
Finansinntekt		2 944	2 159	0	0
Finanskostnad		400 081	435 481	428 408	350 000
Sum finansposter		**-397 137**	**-433 322**	**-428 408**	**-350 000**
Årsresultat		**33 445**	**-25 733**	**29 566**	**194 923**
Overført til annen egenkapital	11	33 445	-25 733	0	0
Sum disponering		**33 445**	**-25 733**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

A/1 Frogner Senter Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 14	12 880 000	12 880 000
Tomt	8, 14	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		58 642	49 282
Andre fordringer		0	0
Sum fordringer		58 642	49 282
Bankinnskudd, kasse o.l.		376 159	516 698
Skattetrekkkonto	9	9 375	9 000
Sum omløpsmidler		**444 176**	**574 980**
SUM EIENDELER		**13 952 376**	**14 083 180**

Balanse 31.12.2025

A/l Frogner Senter Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	2 200	2 200
Annen egenkapital	11	1 128 713	1 095 268
Sum egenkapital		**1 130 913**	**1 097 468**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	6 802 954	6 961 679
Borettsinnskudd	13, 14	5 956 000	5 956 000
Sum langsiktig gjeld		12 758 954	12 917 679
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	5 262
Annen kortsiktig gjeld		62 508	62 771
Sum kortsiktig gjeld		62 508	68 033
Sum gjeld		**12 821 462**	**12 985 712**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**13 952 376**	**14 083 180**

A/l Frogner Senter Borettslag

Svein Kristian Asmyhr
Styrets leder

Silje Bjørkeng
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.

Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i eiendommen Knr.Gnr.Bnr. 3205.273.148 som eies og forvaltes av borettslaget.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	1 115 784	1 014 472	1 115 804	1 419 000
Stipulerte renter	428 376	445 318	428 408	350 000
Stipulerte avdrag	153 960	143 844	153 908	184 000
Sum felleskostnader	**1 698 120**	**1 603 634**	**1 698 120**	**1 953 000**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter-Site leie	46 125	48 698	46 125	47 000
El bil/ladeanlegg	11 043	4 221	0	10 000
Sum andre driftsinntekter	**57 167**	**52 919**	**46 125**	**57 000**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styret	110 000	110 000	50 000	110 000
Arbeidsgiveravgift	15 510	15 510	7 050	15 500
Sum lønnskostnader	**125 510**	**125 510**	**57 050**	**125 500**

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 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	4 750	4 500	4 700	5 000
Forretningsførerhonorar	76 085	72 600	76 085	79 000
Andre forvaltningstjenester	2 165	1 120	0	0
Sum konsulenttjenester	**83 000**	**78 220**	**80 785**	**84 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kontingent NBBL	1 277	1 277	1 277	2 000
Kontingent BORI	7 700	7 700	7 700	8 000
Sum kontingenter	**8 977**	**8 977**	**8 977**	**10 000**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Eiendomsskatt	-27 245	4 528	9 999	10 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**-27 245**	**4 528**	**9 999**	**10 000**

Eiendomsskatten er redusert med kr. 27 245 og fremstår som et negativt beløp i regnskapet som følge av tilbakebetaling av eiendomsskatt for perioden 2021–2024 fra Lillestrøm kommune.
Tilbakebetalingen ble gjennomført og avsluttet i 2025.

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generalforsamling/årsmøt	3 118	2 942	4 000	4 000
Gave	2 200	0	0	0
Øredifferanser	-1	-9	0	0
Bank og kortgebyrer	2 670	2 400	2 400	3 000
Sum andre driftskostnader	**7 987**	**5 333**	**6 400**	**7 000**

Note 8 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 9 Bundne midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bankinnskudd for skattetrekk	9 375	9 000
Sum skattetrekkonto	**9 375**	**9 000**

Note 10 Andelskapital

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

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	1 095 268	1 121 002
Tilført til/fra EK fra årets resultat	33 445	-25 733
Sum opptjent egenkapital 31.12	1 128 713	1 095 268
Annen egenkapital 31.12	1 128 713	1 095 268

Note 12 Pantelån

Pantelån

Kreditor	HANDELSBANKEN
Lånenummer	94987034402
Opptaksår	2021
Rentesats	5,19
Beregnet innfridd	**15.01.2047**
Opprinnelig lånebeløp	7 500 000
Nedbetalt tidligere	538 321
Nedbetalt i år	158 725
Lånesaldo 31.12	**6 802 954**
Saldo 5 år frem i tid	5 892 210
Sum pantegjeld lån	**6 802 954**

Note 13 Borettsinnskudd

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

Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	12 758 954	12 917 679
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 15 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**506 947**	**679 558**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	33 445	-25 733
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-158 725	-146 877
B. Årets endring i disponible midler	-125 280	-172 610
C. Disponible midler 31.12	**381 667**	**506 947**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	444 176	574 980
- Kortsiktig gjeld	62 508	68 033
= Disponible midler 31.12	**381 667**	**506 947**

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 overskudd på NOK 33 445. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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 04.05.2026

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Lillestrøm, 4. mai 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe 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
04.05.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

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

04.05.2026 10:13:55

Signaturmetode

Buypass (NO)

Valgkomitéens innstilling til generalforsamling i Frogner Senter borettslag – 6. mai 2026.

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

Som styreleder for 1 år (2026/2027) foreslås:
Svein Kristian Asmyhr, Averstadmoen 8 A, 2040 KLØFTA.

Honorar som styreleder for styreperioden 2026/2027 settes til kr. 75 000,- som utbetales i to like deler, i juni 2026 og desember 2026. Styreperioden 2026/2027 er perioden fra generalforsamling 6. mai 2026 og fram til ordinær generalforsamling i 2027.

Som styremedlemmer for 1 år (2026/2027) foreslås:
Silje Bjørkeng
Hilde Rudshaug
Synnøve Angell
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 2026.

Som delegat til BORI BBL's generalforsamling i 2026 foreslås:
Svein Kristian Asmyhr

Som varadelegat til BORI BBL's generalforsamling i 2026 foreslås:
Silje Bjørkeng

Forslag til styrehonorar for nestleder og styremedlemmer for styreperioden 2025/2026:

Valgkomitéen fremmer følgende forslag til styrehonorar for nestleder og styremedlemmer for styreperioden 2025/2026:

Honorar til nestleder og styremedlemmer for styreperioden 2025/2026 settes til kr. 35 000,-. Styret fordeler selv honoraret.

Frogner, 5. april 2026.

Hilde Rudshaug

Hilde Rudshaug

Morten Bekkeng

Morten Bekkeng

288 A/L Frogner Senter Borettslag

PROTOKOLL FOR ORDINÆR GENERALFORSAMLING 06.05.2026

6 av 22 mulige stemmegivere var representert.

5 deltok fysisk, 1 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - **Vedtatt med 6 stemmer**
Svein Asmyhr velges som møteleder. Inger Julie Amdal og Toril Sørensen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes.

6 stemmer

Silje Bjørkeng velges som referent.

Totalt antall stemmer: 6

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag - **Vedtatt med 6 stemmer**
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Totalt antall stemmer: 6

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 1 755 287 mot budsjett 1 744 245
Utgifter: 1 324 705 mot budsjett 1 286 271

Resultat: 33 445 mot budsjett 29 566
Disponible midler pr 31.12: 381 667

Styrets forslag - **Vedtatt med 6 stemmer**
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Totalt antall stemmer: 6

Sak 4: Styrehonorar

Alternativ 1 - **Vedtatt med 6 stemmer**
Styreleder 75 000,- utbeales i to like deler (jun -26 og des-26)

Valgkomiteens forslag til styrehonorar for nestleder og styremedlemmer: 35000 ,-

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 6

Sak 5: Personvalg

Styreleder (1 år)	
Svein Kristian Asmyhr	**Valgt**
Styremedlem (1 år) (4 posisjoner)	
Silje Bjørkeng	**1. valg**
Styremedlem (1 år)	
Hilde Rudshaug	**Valgt**
Styremedlem (1 år)	
Synnøve Angell	**Valgt**
Styremedlem (1 år)	
Morten Bekkeng	**Valgt**
Valgkomitè (1 år)	
Valgkomite (1 år)	
Valg av representant til BORI BBL`s generalforsamling	
Valg av vararepresentant til BORI BBL`s generalforsamling	

Ordinær generalforsamling 06.05.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Amdal, Inger Julie	**2026-05-06**	**Sørensen, Torill**	**2026-05-06**

Identifikasjon

bankID Amdal, Inger Julie

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))

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

Kommunenes arkivnøkkel: 511

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

(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

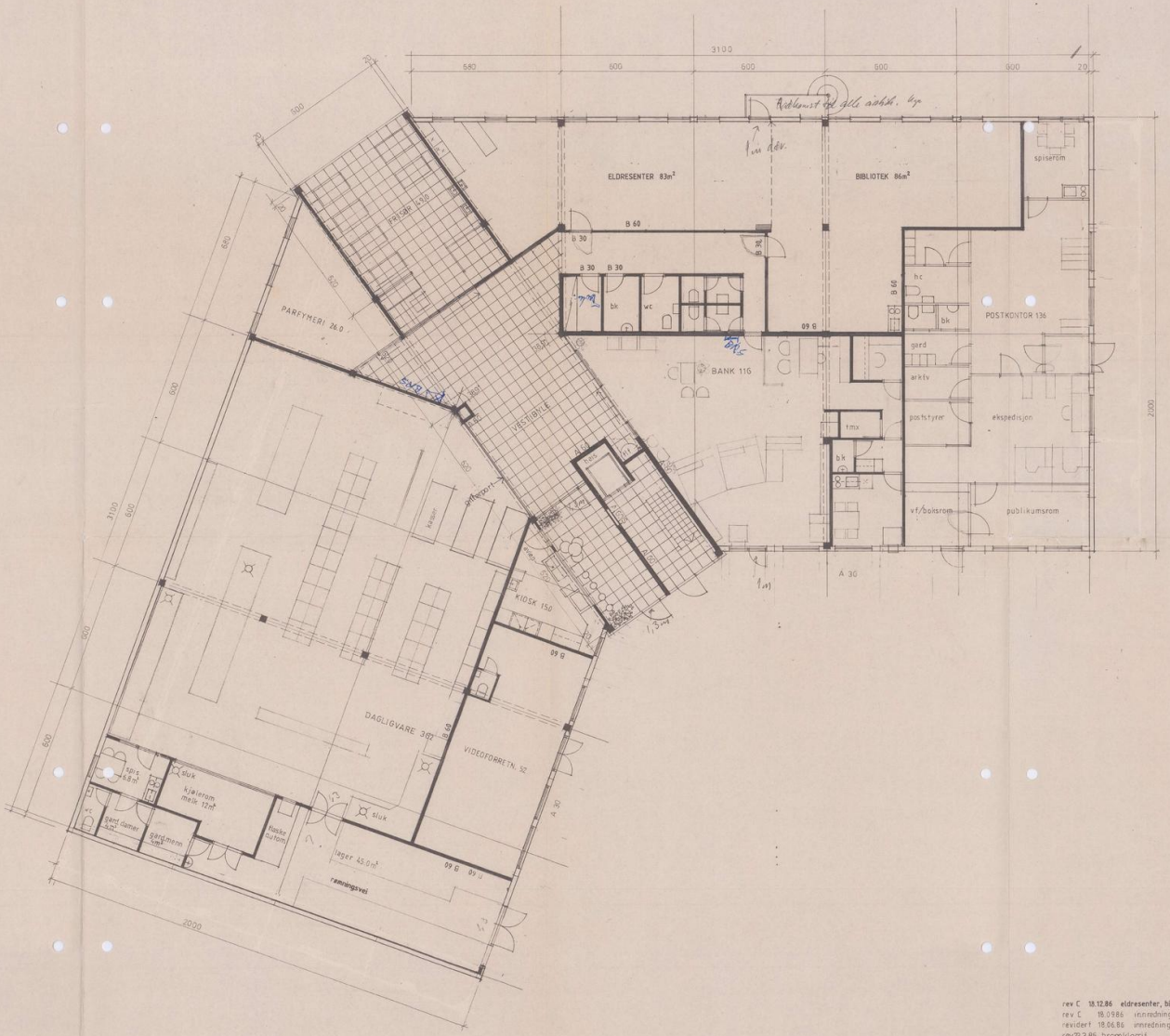
Sted	Dato	Sign. / Stempel
Sørumsand,	6.11.1987	K. Kristiansen

KOPI SENDT

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

Kommunenes arkivnøkkel: 511

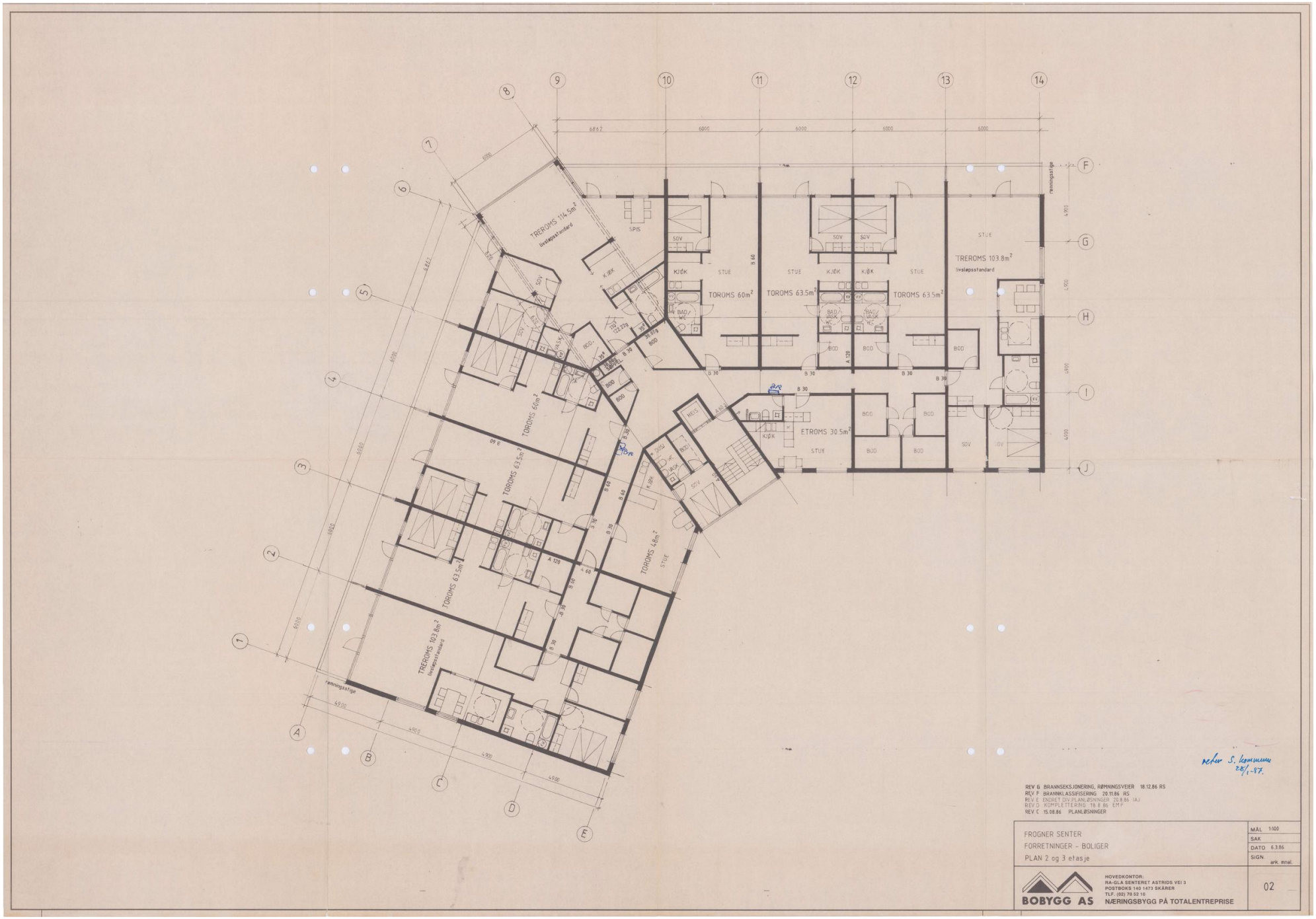
K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-86



Retter fra S. Kommune
28/1-87.

rev C 18.12.86 eldresenter, bibliotek, rømningsveier
rev C 18.09.86 innredning samtarutst. RS
revidert 18.06.86 innredning RS
rev24.3.86 bromkiosk.

FROGNER SENTER FORRETNINGER BOLIGER PLAN 1.ETASJE	MÅL 1:100 SAK DATO 25.2.86 SIGN. Egen tekst arkitekt mnlf.
BOBYGG AS HOVEDKONTOR: RA-GLA SENTERET ASTRIDS VEI 3 POSTBOKS 140 1473 SKÅRER TLF. (02) 70 52 10 FROGNER 744526 NÆRINGSBYGG PÅ TOTALENTREPRISE	01



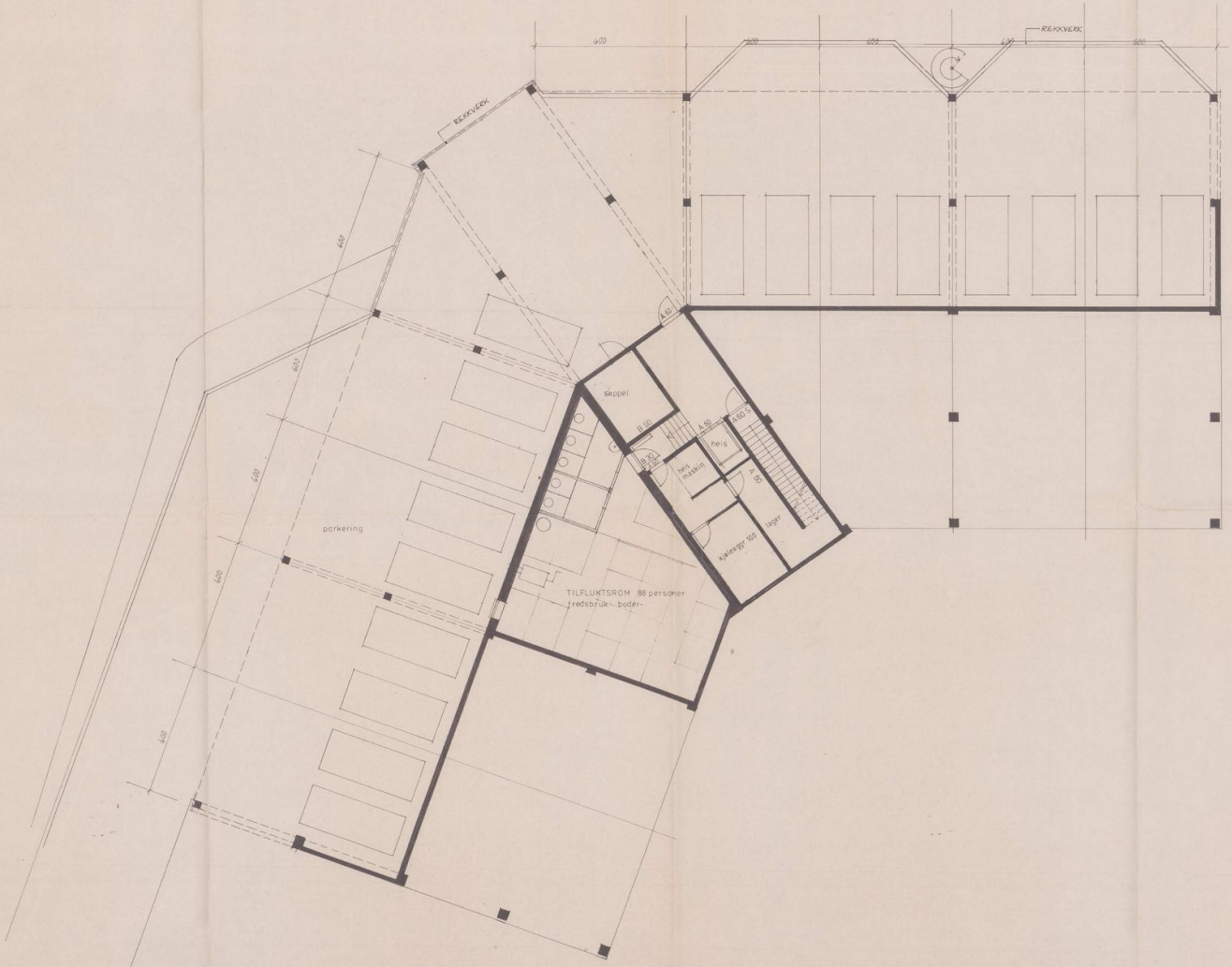
rettet S. kommune 22/1-87.

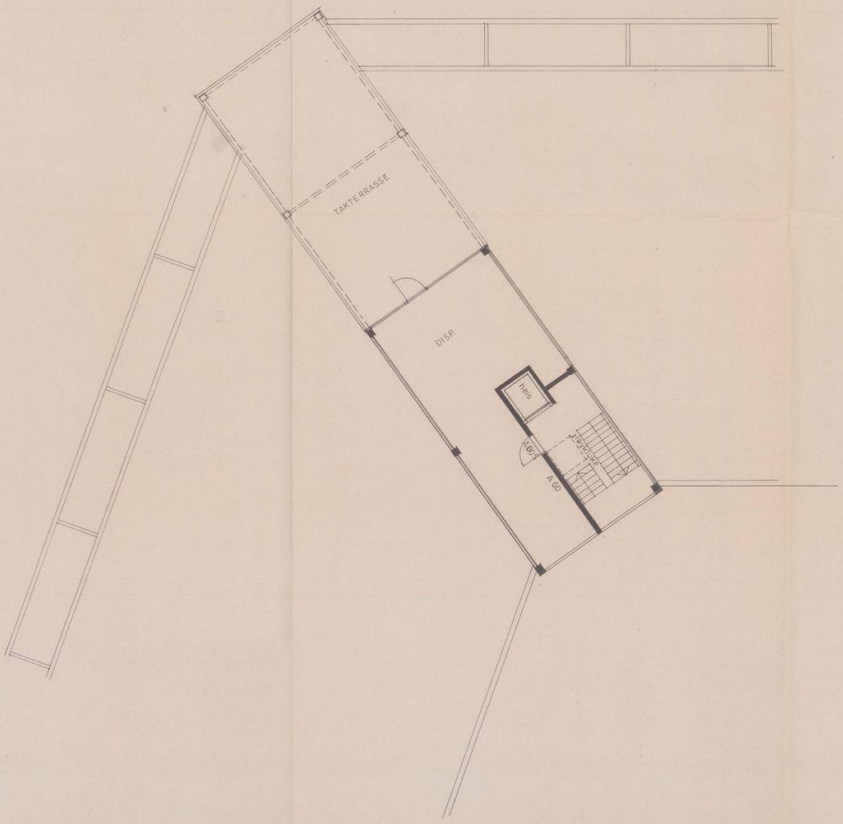
REV G BRANNSEKSJONERING, RØMNINGSVEIER 18.12.86 RS
REV F BRANNKLASSIFISERING 20.11.86 RS
REV E ENDRET DIV.PLANLØSNINGER 20.8.86 IAJ
REV D KOMPLETTERING 18.8.86 EMF
REV C 15.08.86 PLANLØSNINGER

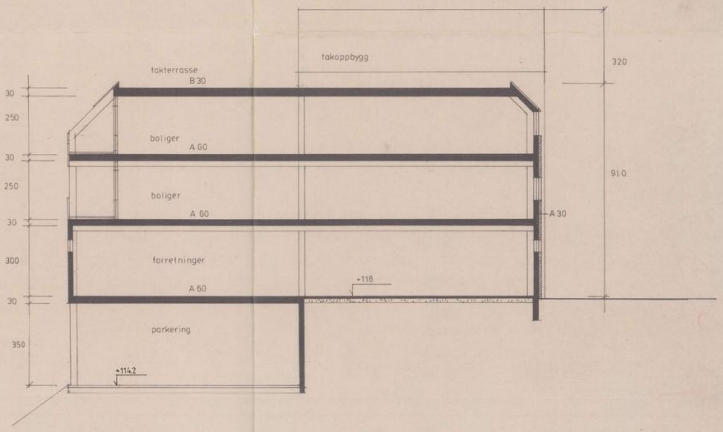
FROGNER SENTER	MÅL 1:100
FORRETNINGER - BOLIGER	SAK
PLAN 2 og 3 etasje	DATO 6.3.86
	SIGN. ark. ansvl.

BOBYGG AS
HOVEDKONTOR:
RA-GLA SENTERET ASTRIDS VEI 3
POSTBOKS 140 1473 SKÅRER
TLF. (02) 70 52 10
NÆRINGSBYGG PÅ TOTALENTREPRISE

02


REKKVERK
REKKVERK
600
600
600
600
600
600
600
600
A 60
A 80
A 80
A 80





GODKJENT
29/10 1986
bygningssjefen

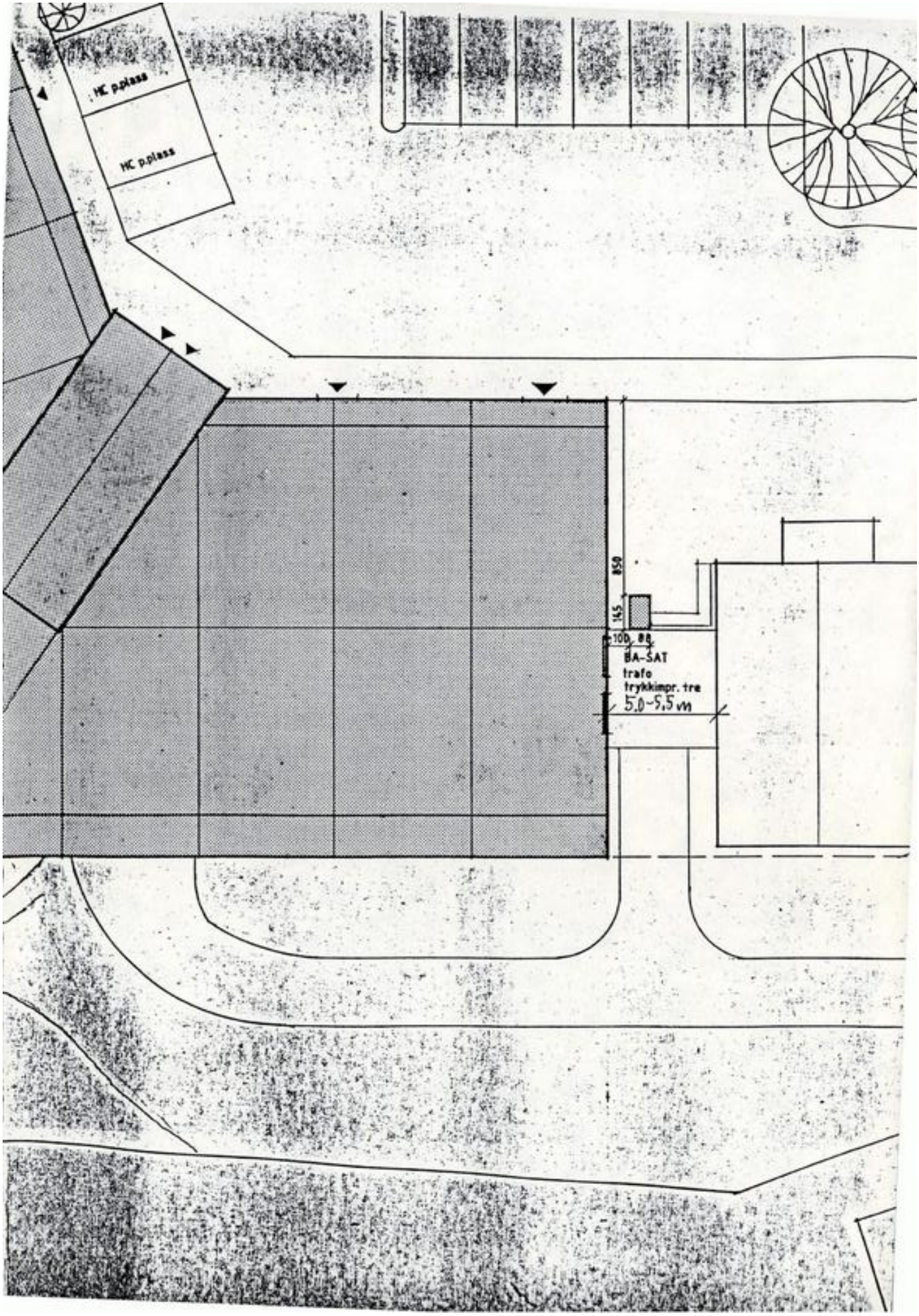
rev A 15.09.86 Kjellerhøyde

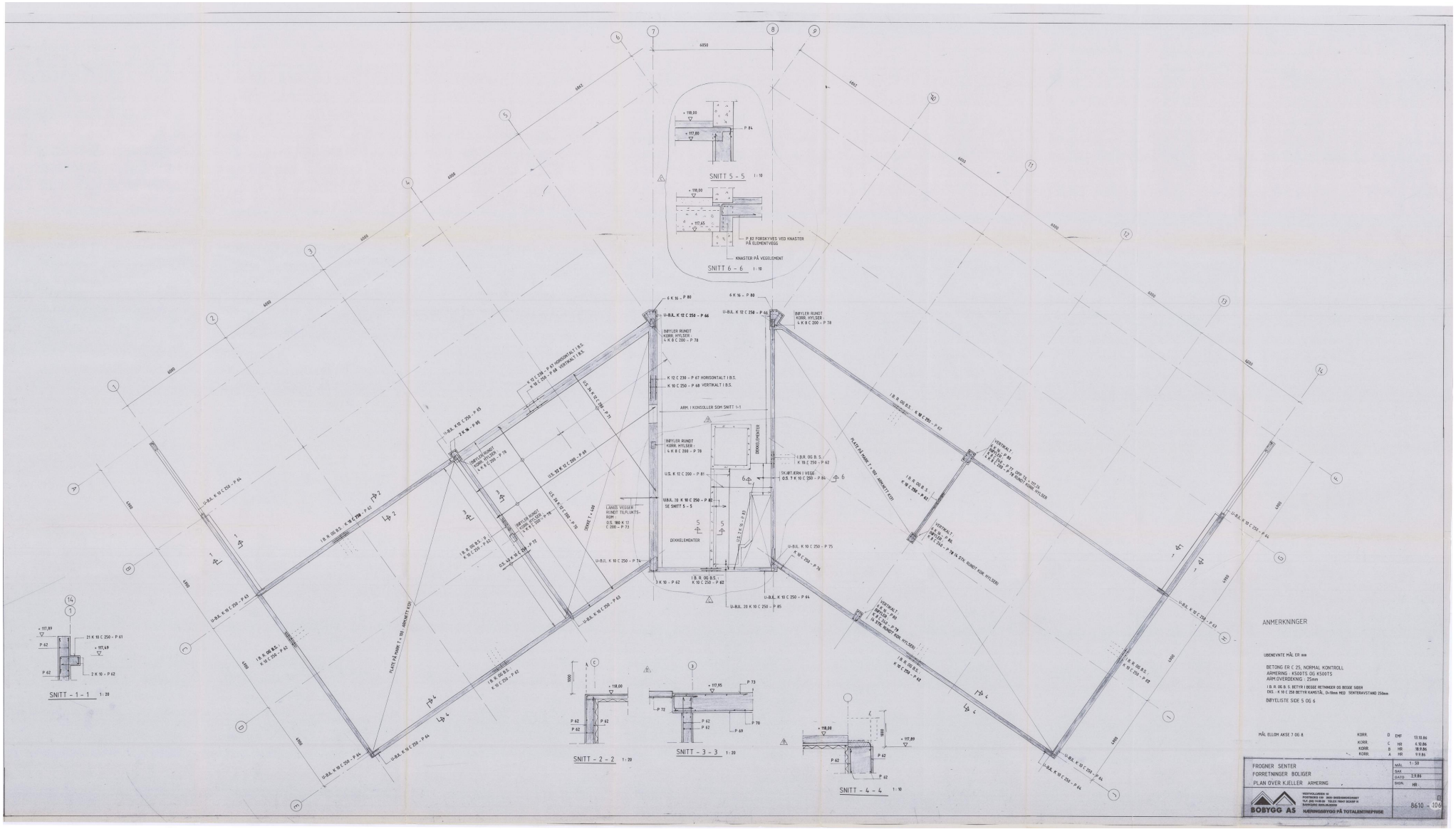
FROGNER SENTER
FORRETNINGER BOLIGER
SNITT TAKPLAN

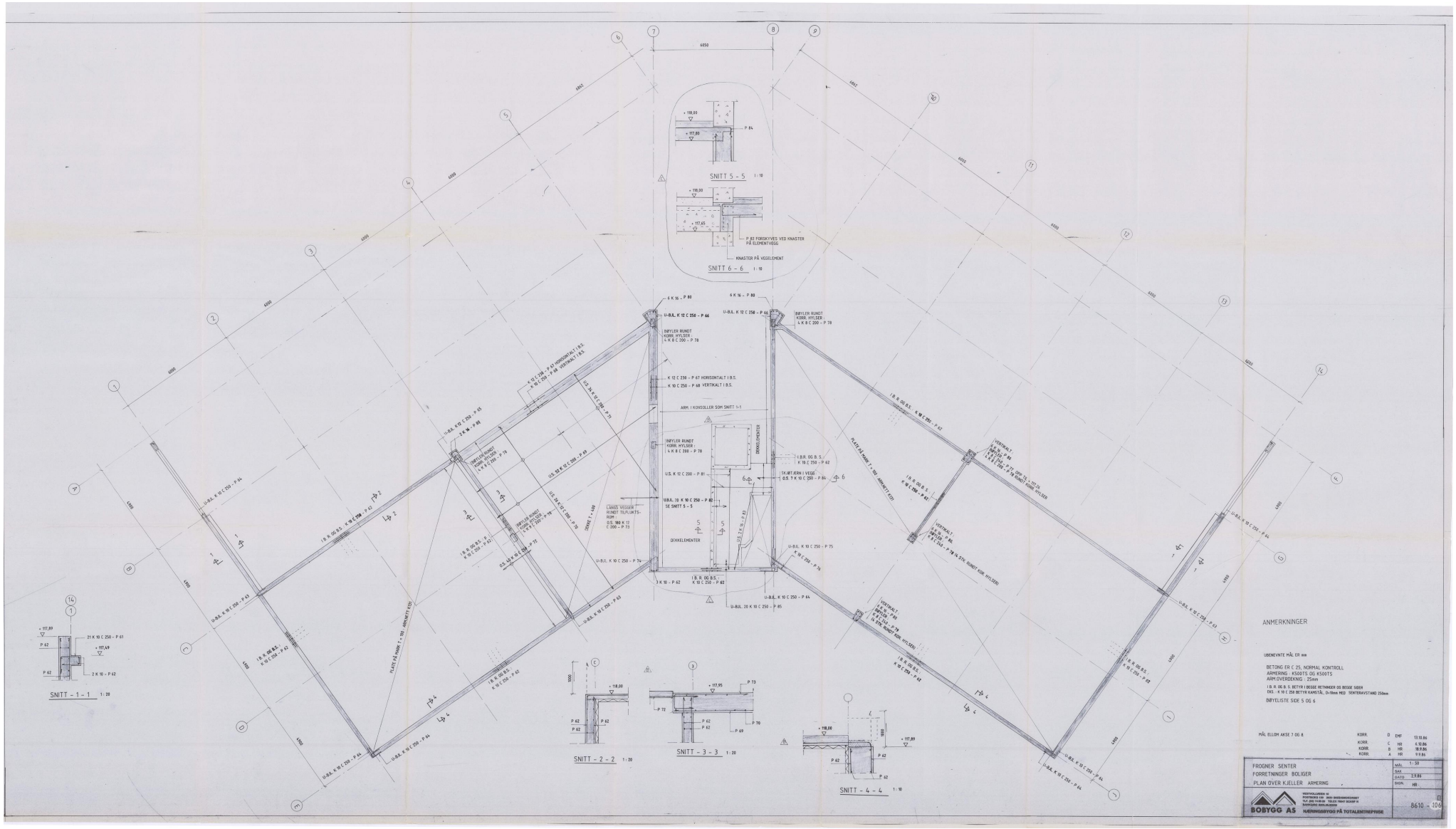
MÅL 1:100
SAK
DATO 6.3.86
SIGN. Ragnar Sæter
Tak rørd

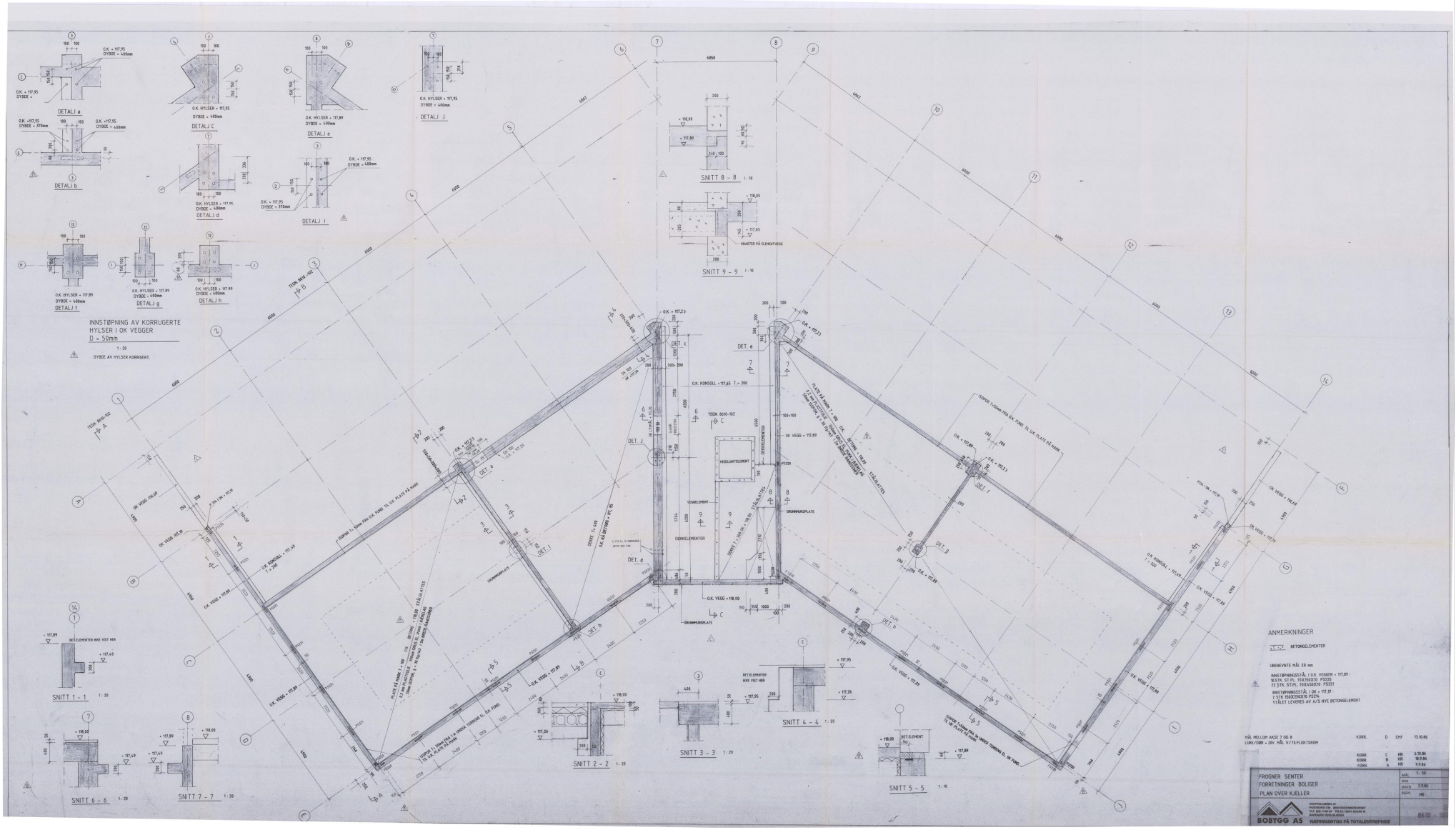
BOBYGG AS
HOVEDKONTOR:
RA-GLA SENTERET ASTRIDS VEI 3
POSTBOKS 140 1473 SKÅRER
TLF. (02) 70 52 10
NÆRINGSBYGG PÅ TOTALENTREPRISE

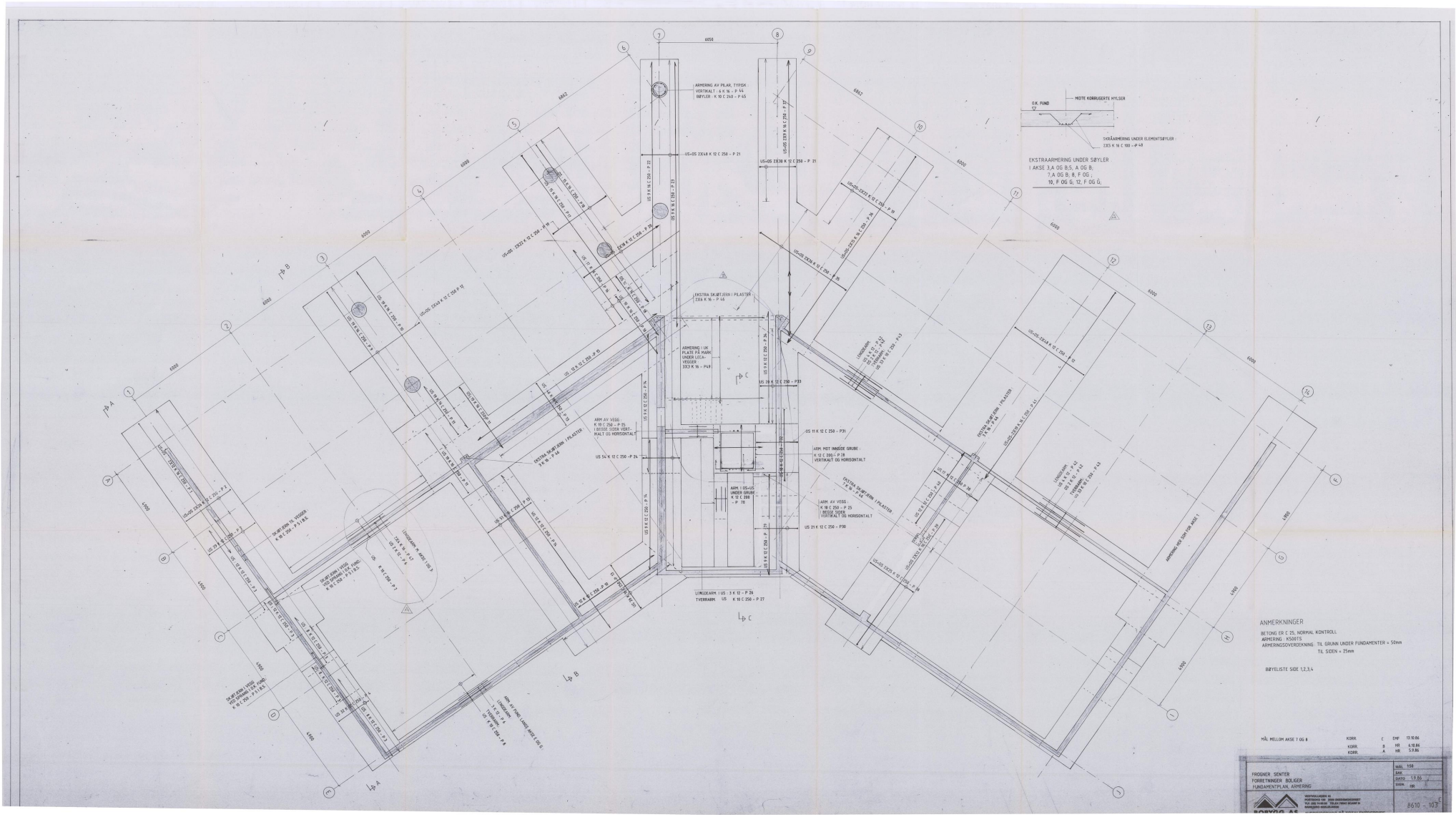
04


HC p.plass
HC p.plass
859
165
100
88
BA-SAT
trafo
trykkimpr. tre
5.0-5.5 vm


SNITT 5 - 5 1 : 10
SNITT 6 - 6 1 : 10
P 83 FORSKYVES VED KNASTER PÅ ELEMENTVEGG
KNASTER PÅ VEGGELEMENT
SNITT - 1 - 1 1 : 20
SNITT - 2 - 2 1 : 20
SNITT - 3 - 3 1 : 20
SNITT - 4 - 4 1 : 10
ANMERKNINGER
UBENEVNTE MÅL ER mm
BETONG ER C 25, NORMAL KONTROLL
ARMERING : K500TS OG K500TS
ARM.OVERDEKNING : 25mm
I B.R. OG B.S. BETYR I BEGGE RETNINGER OG BEGGE SIDER
EKS.: K 10 C 250 BETYR KAMSTÅL, D=10mm MED SENTERAVSTAND 250mm
BØYELISTE SIDE 5 OG 6
MÅL ELLOM AKSE 7 OG 8
FROGNER SENTER
FORRETNINGER BOLIGER
PLAN OVER KJELLER ARMERING
BOBYGG AS
NÆRINGSBYGG PÅ TOTALENTREPRISE
8610 - 106


SNITT 5 - 5 1 : 10
SNITT 6 - 6 1 : 10
P 83 FORSKYVES VED KNASTER PÅ ELEMENTVEGG
KNASTER PÅ VEGGELEMENT
SNITT - 1 - 1 1 : 20
SNITT - 2 - 2 1 : 20
SNITT - 3 - 3 1 : 20
SNITT - 4 - 4 1 : 10
DEKKELEMENTER
ARM. I KONSOLLER SOM SNITT 1-1
SE SNITT 5 - 5
PLATE 24 HUMP 1 : 100 ARMERTE VEGGER
ANMERKNINGER
UBENEVNTE MÅL ER mm
BETONG ER C 25, NORMAL KONTROLL
ARMERING : KS00TS OG KS00TS
ARM.OVERDEKNING : 25mm
I B.R. OG B.S. BETYR I BEGGE RETNINGER OG BEGGE SIDER
EKS.: K 10 C 250 BETYR KAMSTÅL, D=10mm MED SENTERAVSTAND 250mm
BØYELISTE SIDE 5 OG 6
MÅL ELLOM AKSE 7 OG 8
KORR. D EMF 13.10.86
KORR. C HR 6.10.86
KORR. B HR 18.9.86
KORR. A HR 9.9.86
FROGNER SENTER
FORRETNINGER BOLIGER
PLAN OVER KJELLER ARMERING
MÅL 1 : 50
SAK
DATO 2.9.86
BEGN. HR
BOBYGG AS
NÆRINGSBYGG PÅ TOTALENTREPRISE
8610 - 106


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 1 - 1
SNITT 2 - 2
SNITT 3 - 3
SNITT 4 - 4
SNITT 5 - 5
SNITT 6 - 6
SNITT 7 - 7
SNITT 8 - 8
SNITT 9 - 9
ANMERKNINGER
FROGNER SENTER
FORRETNINGER BOLIGER
PLAN OVER KJELLER
BOBYGG AS


ARMERING AV PILAR, TYPISK :
VERTIKALT : 6 K 16 - P 44
BØYLER : K 10 C 240 - P 45
US=OS 2X4,8 K 12 C 250 - P 21
US=OS 2X3,6 K 12 C 250 - P 21
EKSTRA SKJØTJERN I PLASTER
2X6 K 16 - P 46
ARMERING I UK PLATE PÅ MARK UNDER UCA-VEGGER
3X3 K 16 - P49
US 29 K 12 C 250 - P 33
US 11 K 12 C 250 - P31
ARM MOT INNSIDE GRUBE :
K 12 C 200 - P 18
VERTIKALT OG HORISONTALT
US 54 K 12 C 250 - P 24
ARM I OS=US UNDER GRUBE
K 12 C 250
- P 28
ARM AV VEGG :
K 16 C 250 - P 25
INNSIDE SIDER
VERTIKALT OG HORISONTALT
US 21 K 12 C 250 - P30
LANGDEARM I US : 3 K 12 - P 26
TVERRARM US K 10 C 250 - P 27
EKSTRAARMERING UNDER SØYLER
I AKSE 3,A OG B,5, A OG B;
7,A OG B; 8, F OG ;
10, F OG G; 12, F OG G;
O.K. FUND
MØTE KORRUGERTE HYLSER
SKRÅARMERING UNDER ELEMENTSØYLER :
2X5 K 16 C 100 - P 48
ANMERKNINGER
BETONG ER C 25, NORMAL KONTROLL
ARMERING : KS0815
ARMERINGSOVERDEKNING : TIL GRUNN UNDER FUNDAMENTER = 50mm
TIL SIDEN = 25mm
BØYELISTE SIDE 1,2,3,4
MÅL MELLOM AKSE 7 OG 8
KORR. C EMF 13.10.86
KORR. B HR 6.10.86
KORR. A HR 5.9.86
FROGNER SENTER
FORRETNINGER BOLIGER
FUNDAMENTPLAN, ARMERING
MÅL 1:50
DATO 1.9.86
SIGN. HR
8610 - 107

ambita

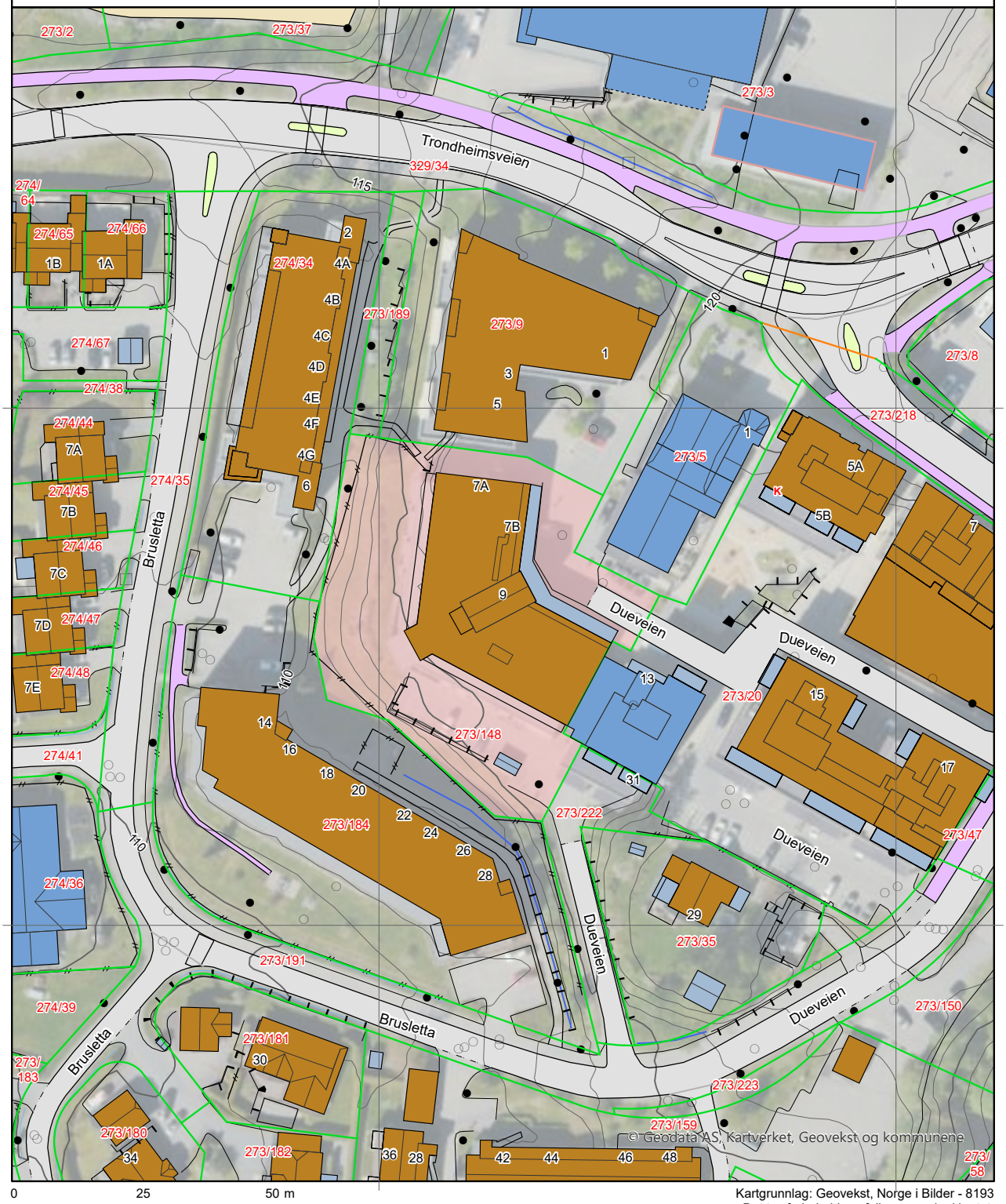
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/273/148/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

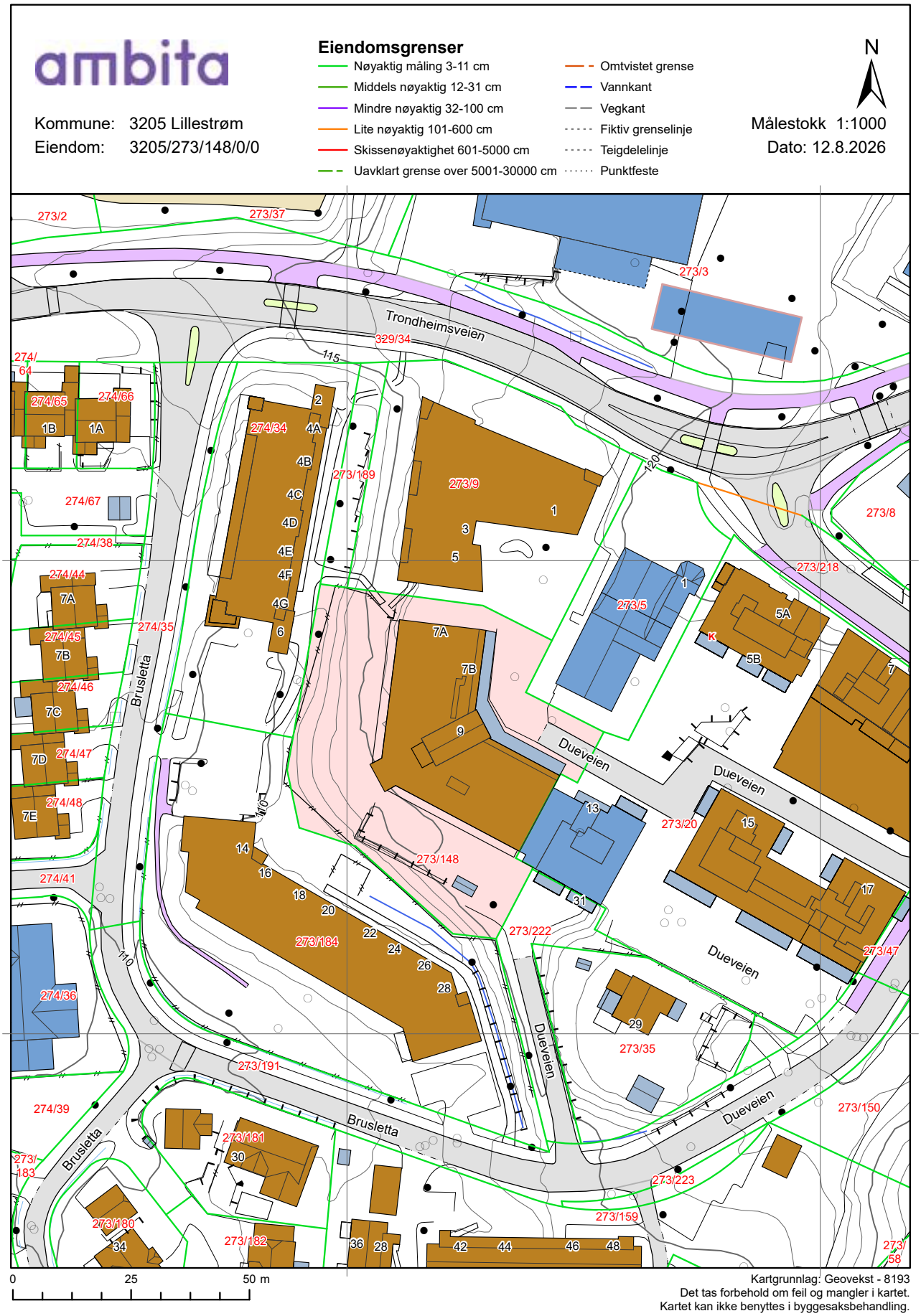
N

Målestokk 1:1000
Dato: 12.8.2026



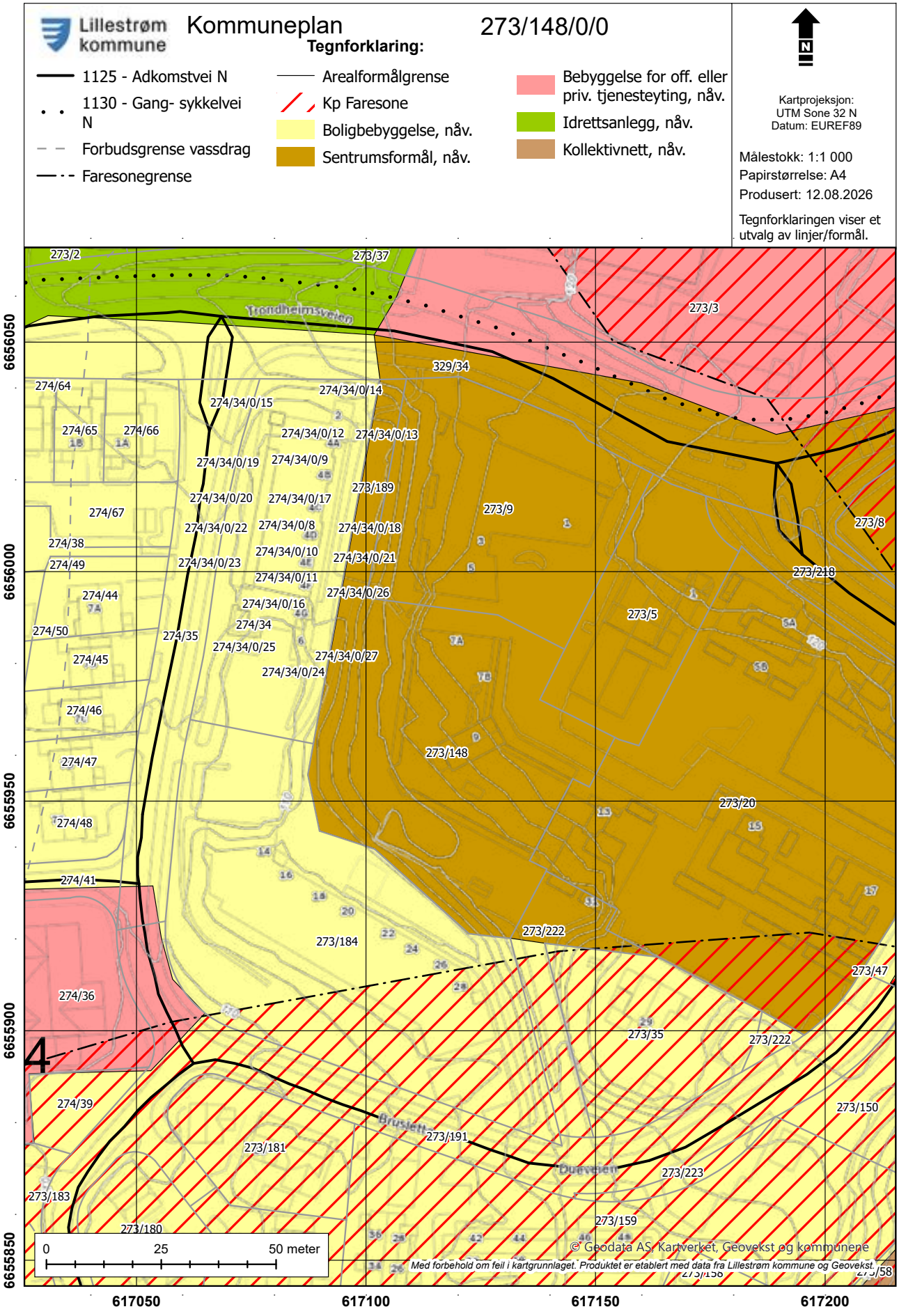
0 25 50 m

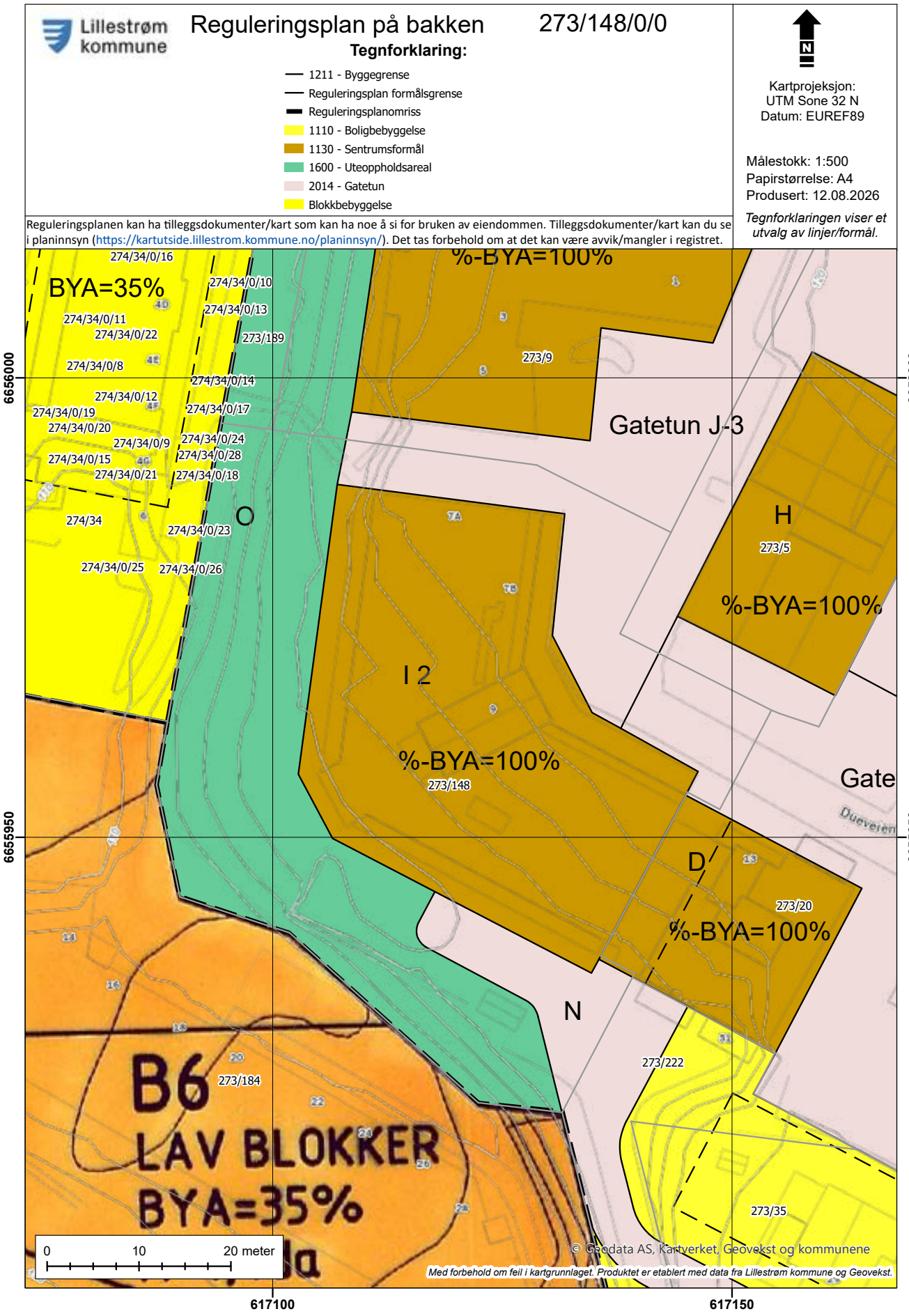
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/273/148/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 12.8.2026
Trondheimsveien
Brusletta
Dueveien
273/2
273/37
273/3
329/34
274/64
274/65
274/66
1B
1A
274/34
4A
4B
4C
4D
4E
4F
4G
2
6
273/189
273/9
1
3
5
274/67
274/38
273/8
273/218
274/44
7A
274/45
7B
274/46
7C
274/35
7D
274/47
7E
274/48
273/5
5A
5B
K
7
9
13
15
17
31
273/20
273/148
274/41
14
16
18
20
22
24
26
28
273/184
273/222
273/47
274/36
29
273/35
273/191
274/39
273/181
30
273/183
273/180
34
273/182
36
28
42
44
46
48
273/223
273/159
273/150
273/58
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring




Lillestrøm kommune
Kommuneplan
273/148/0/0
Tegnforklaring:
1125 - Adkomstvei N
1130 - Gang- sykkelvei N
Forbudsgrense vassdrag
Faresonegrense
Arealformålgrense
Kp Faresone
Boligbebyggelse, nåv.
Sentrumsformål, nåv.
Bebyggelse for off. eller priv. tjenesteyting, nåv.
Idrettsanlegg, nåv.
Kollektivnett, nåv.
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 12.08.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Trondheimsveien
Brusletta
Dunveien
4
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6656050
6656000
6655950
6655900
6655850
617050
617100
617150
617200


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken
273/148/0/0
Tegnforklaring:
1211 - Byggegrense
Reguleringsplan formålsgrense
Reguleringsplanomriss
1110 - Boligbebyggelse
1130 - Sentrumsformål
1600 - Uteoppholdsareal
2014 - Gatetun
Blokkbebyggelse
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 12.08.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Reguleringsplanen kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.
BYA=35%
%-BYA=100%
Gatetun J-3
H
%-BYA=100%
I 2
%-BYA=100%
D
%-BYA=100%
O
N
B6
LAV BLOKKER
BYA=35%
Gate
Dueveien
274/34/0/16
274/34/0/10
274/34/0/11
274/34/0/13
274/34/0/22
273/189
274/34/0/8
274/34/0/14
274/34/0/12
274/34/0/19
274/34/0/17
274/34/0/20
274/34/0/9
274/34/0/24
274/34/0/15
274/34/0/28
274/34/0/21
274/34/0/18
274/34
274/34/0/23
274/34/0/25
274/34/0/26
273/9
273/5
273/148
273/20
273/222
273/184
273/35
6656000
6655950
617100
617150
0
10
20 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan over bakken 273/148/0/0

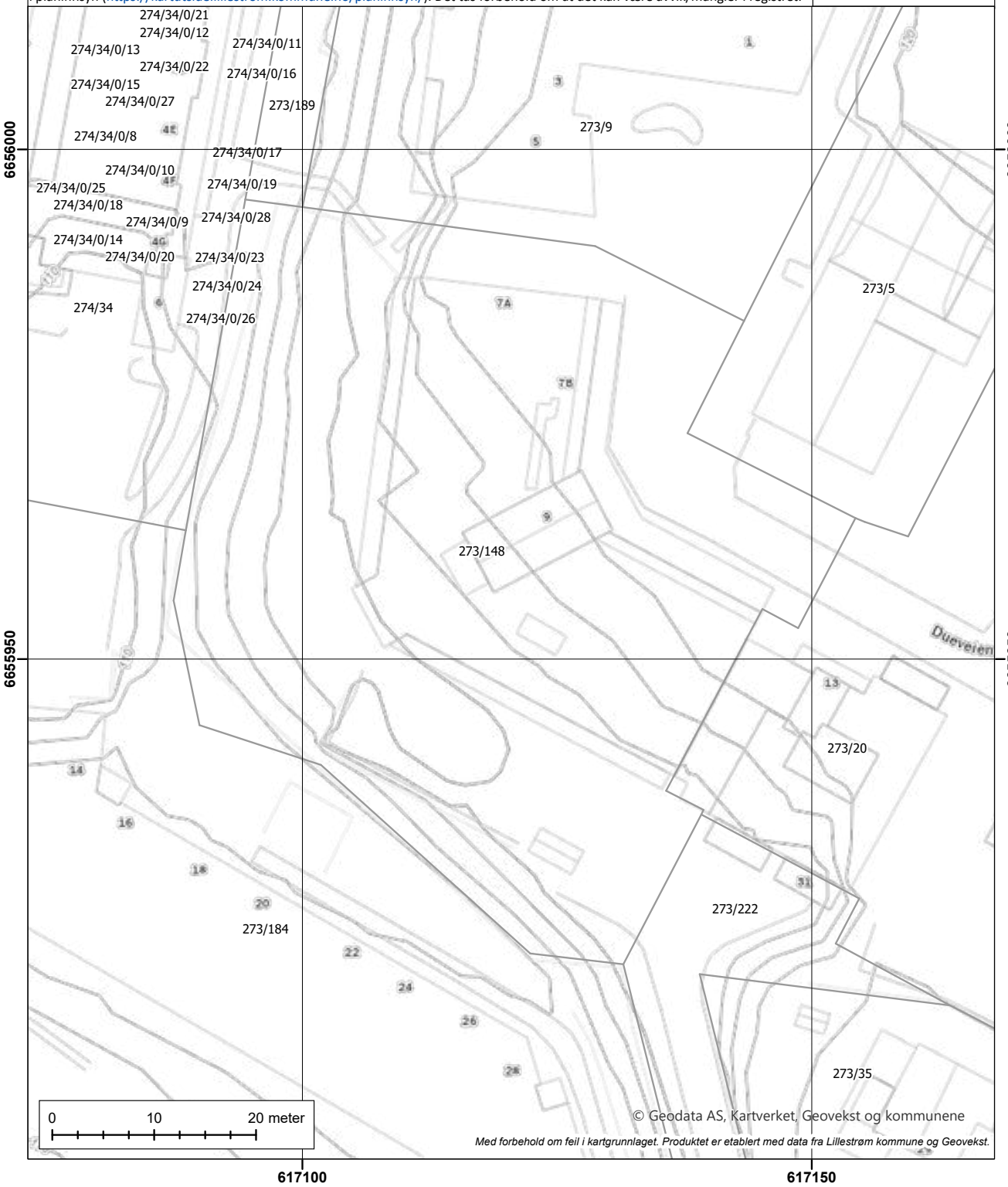
Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 12.08.2026

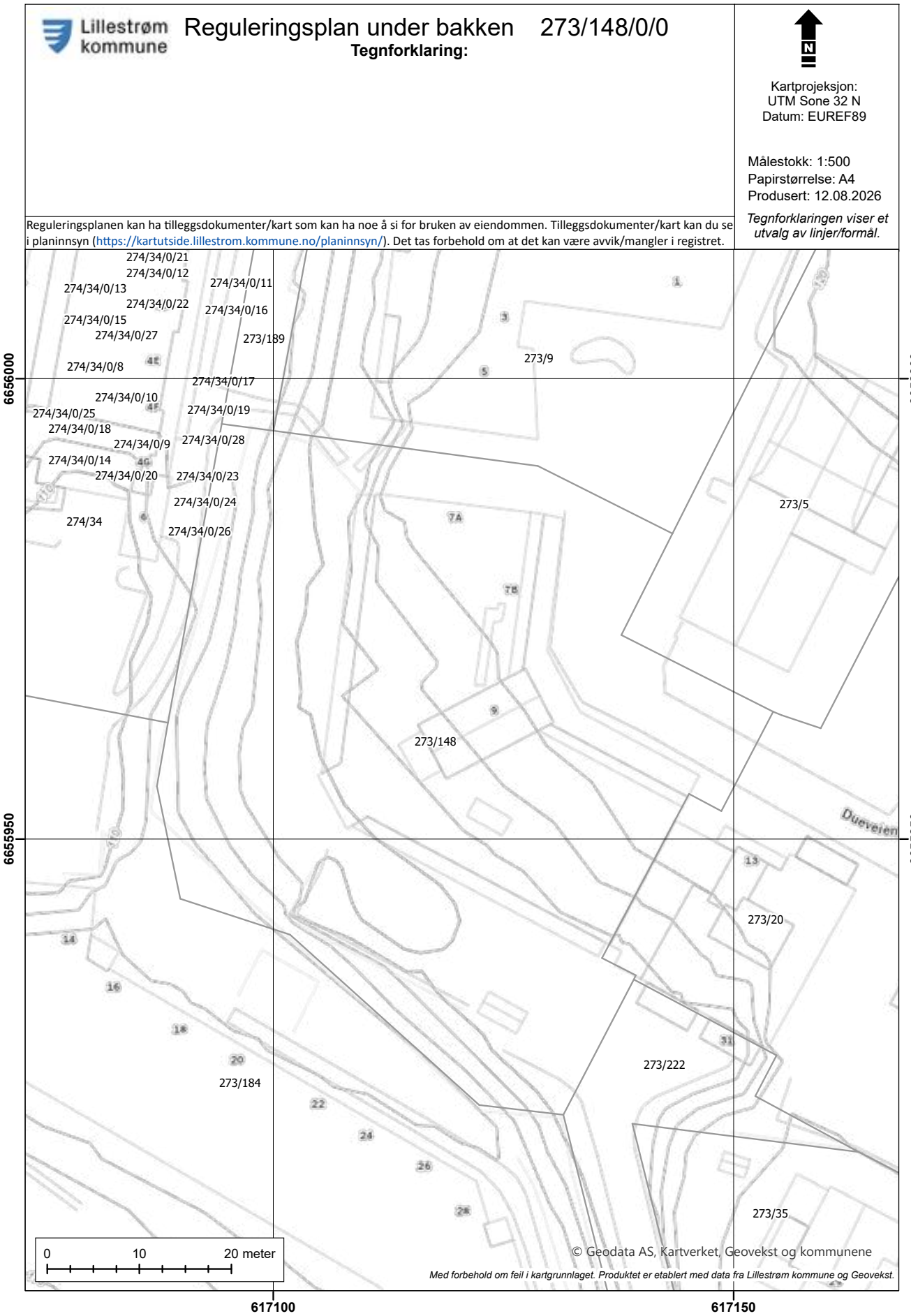
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Reguleringsplanen kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan under bakken 273/148/0/0
Tegnforklaring:
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 12.08.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Reguleringsplanen kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.
274/34/0/21
274/34/0/12
274/34/0/13
274/34/0/11
274/34/0/22
274/34/0/16
274/34/0/15
274/34/0/27
273/189
274/34/0/8
273/9
274/34/0/17
274/34/0/10
274/34/0/25
274/34/0/19
274/34/0/18
274/34/0/9
274/34/0/28
274/34/0/14
274/34/0/20
274/34/0/23
274/34/0/24
273/5
274/34
274/34/0/26
273/148
Dueveien
273/20
273/222
273/184
273/35
6656000
6655950
617100
617150
0
10
20 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag under bakken 273/148/0/0

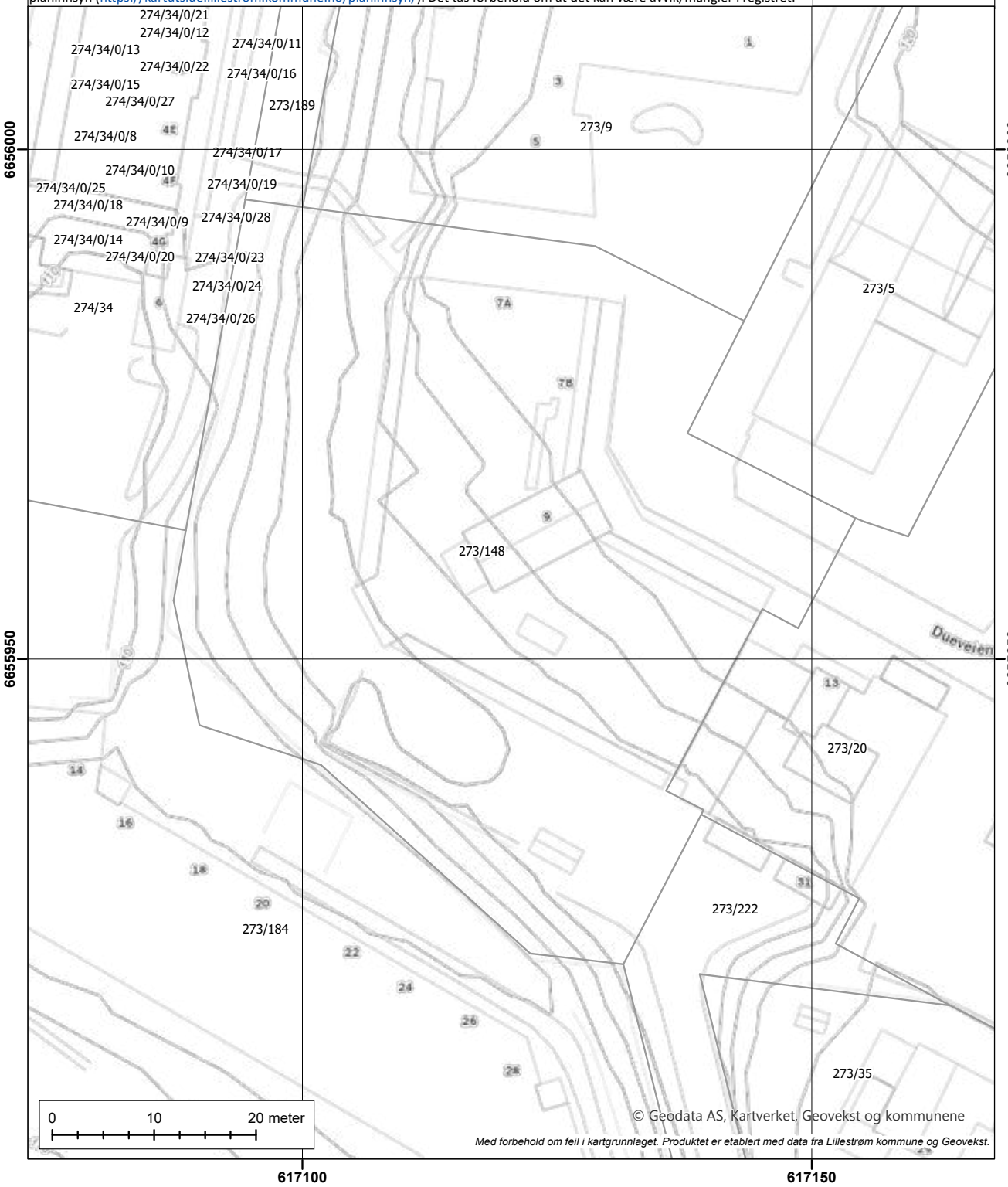
Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 12.08.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Planforslaget kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag over bakken 273/148/0/0

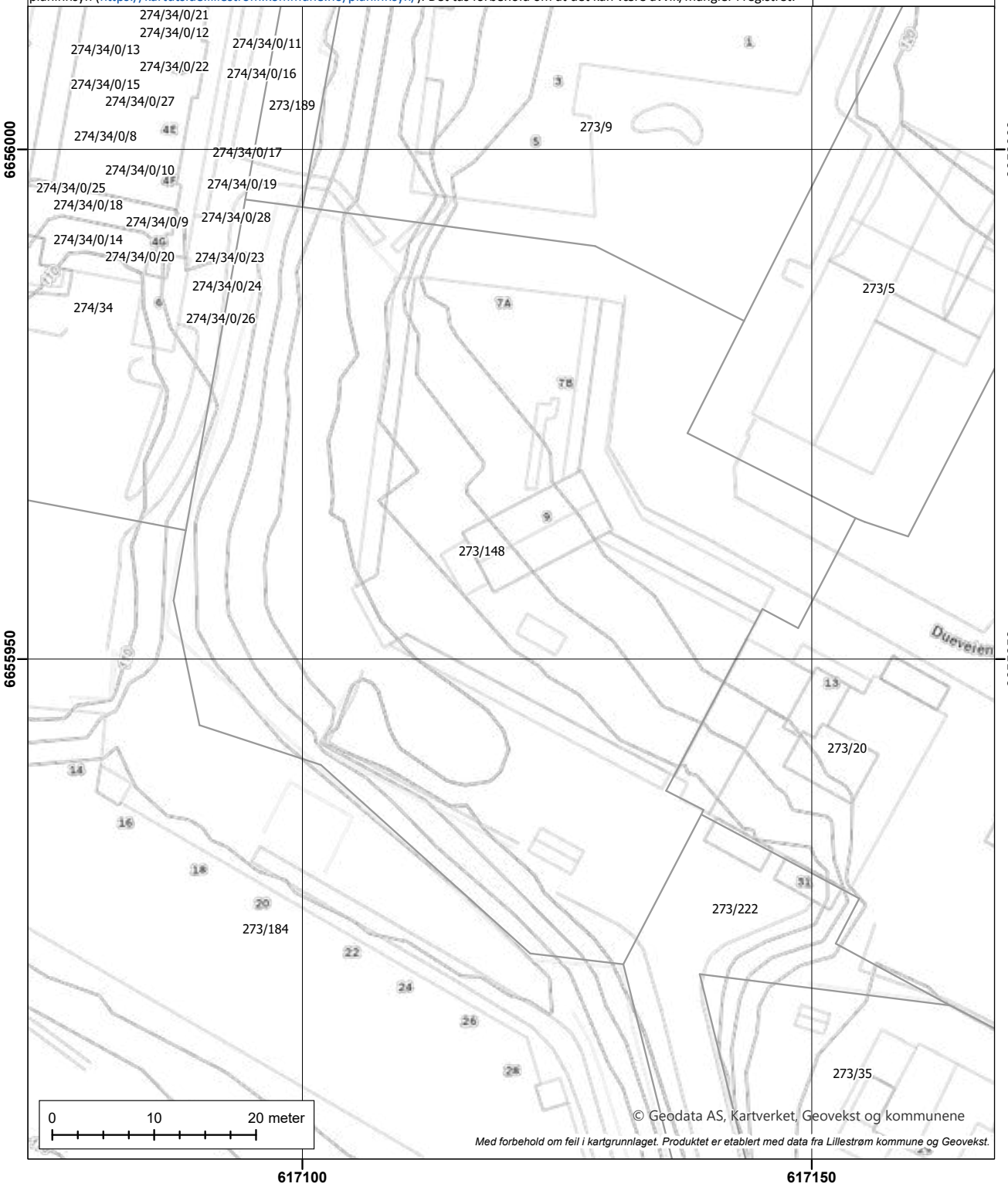
Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 12.08.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Planforslaget kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag på bakken

273/148/0/0

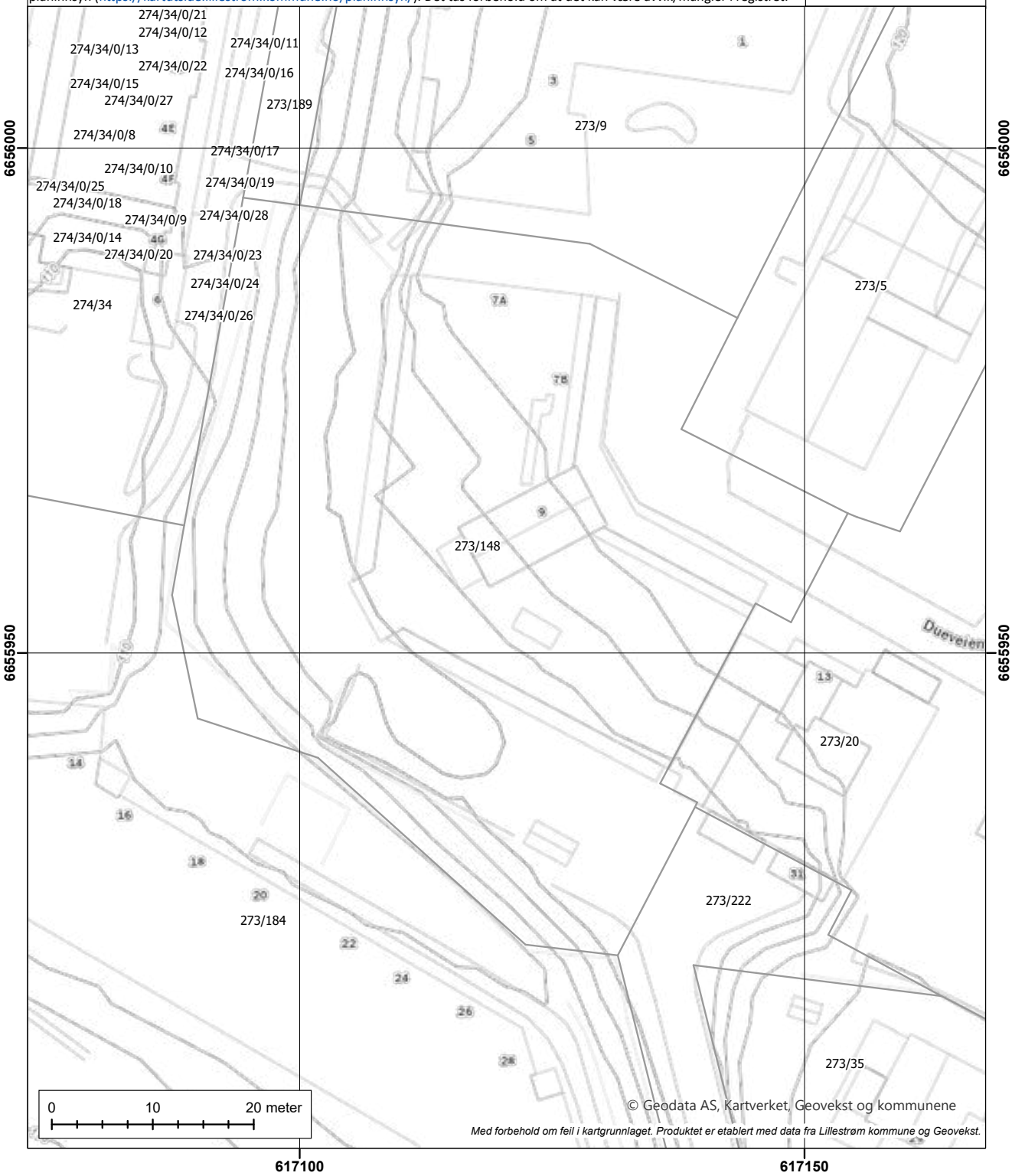
Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 12.08.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Planforslaget kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
273/148/0/0

Kartet viser eiere av veger.
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.

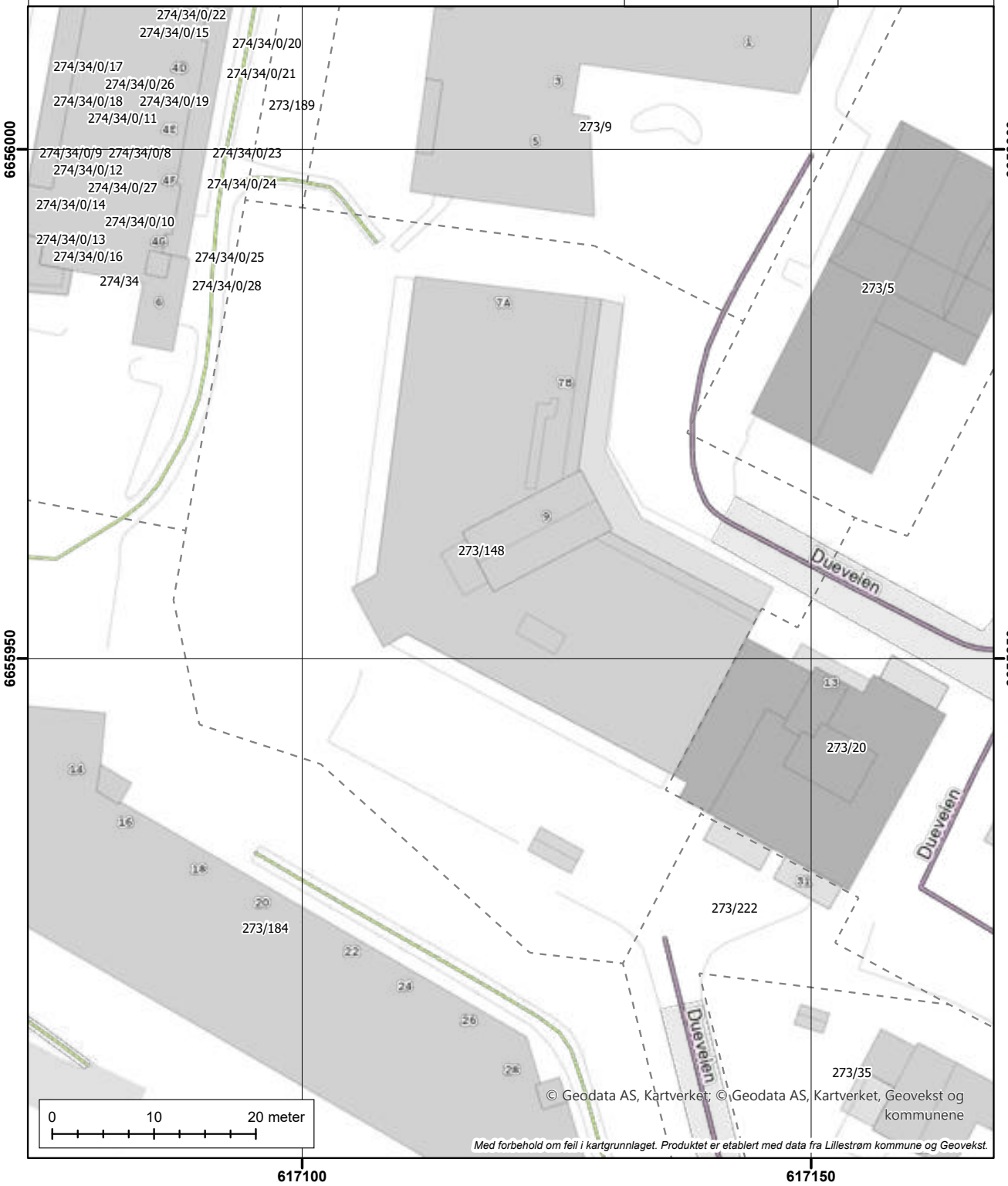
Tegnforklaring

- Europaveg
- Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Skogsbilveg
- Annen veg
- Eiendomsgrense

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 12.08.2026



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

Lillestrøm kommune

Ledningskart
273/148/0/0

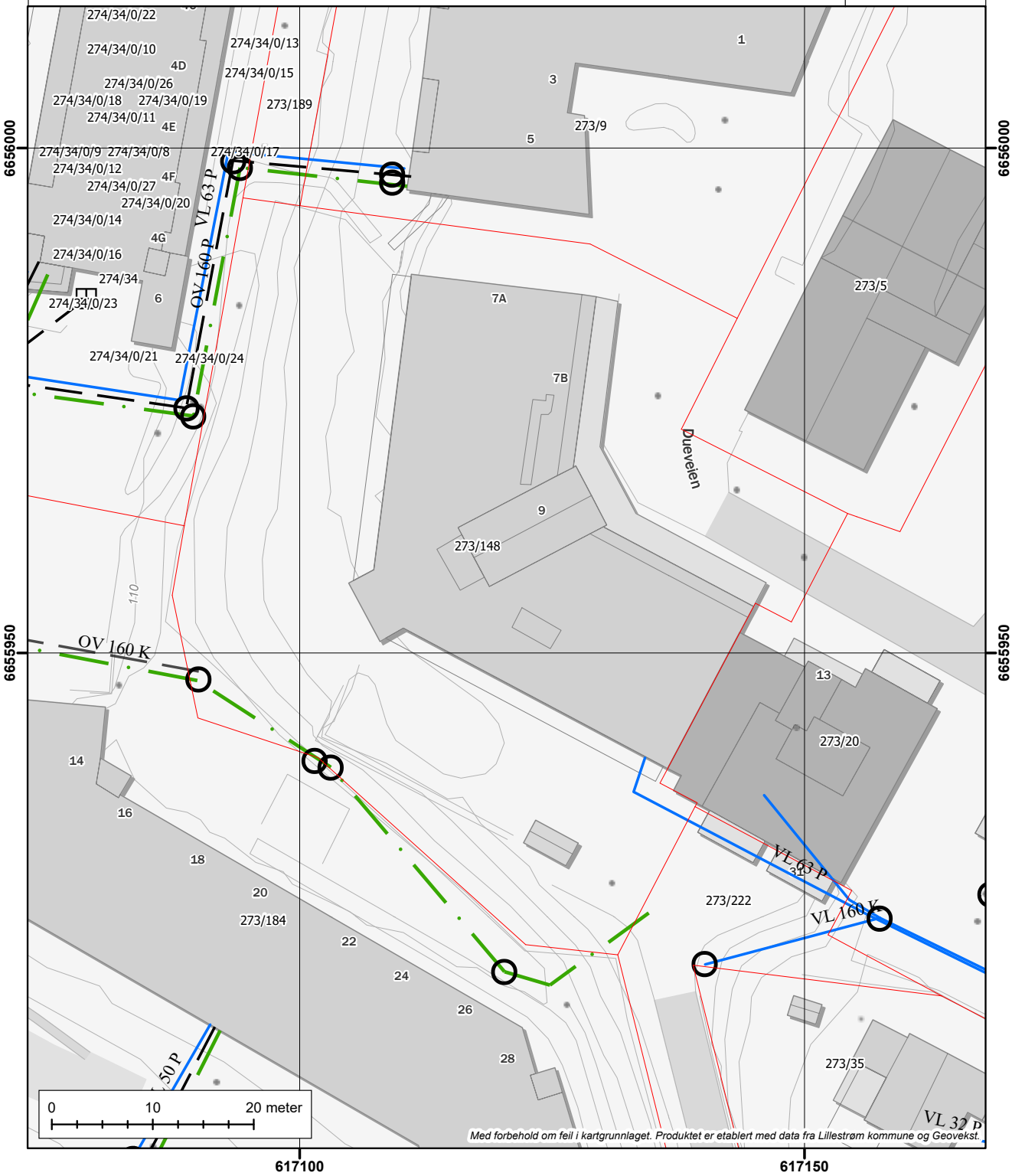
Tegnforklaring

- 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: 12.08.2026



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

Lillestrøm kommune

Kommunedelplan

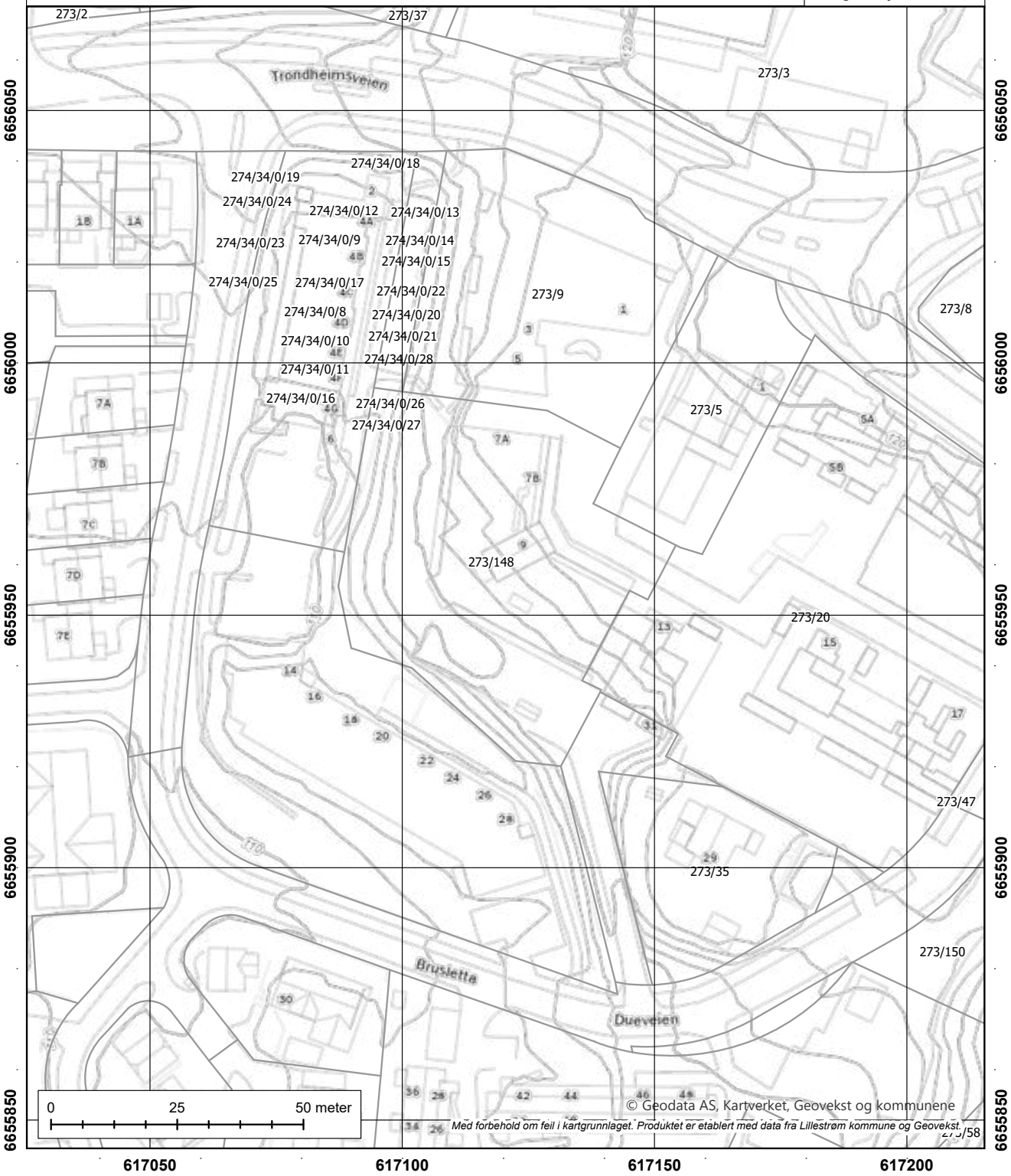
273/148/0/0

Tegnforklaring:

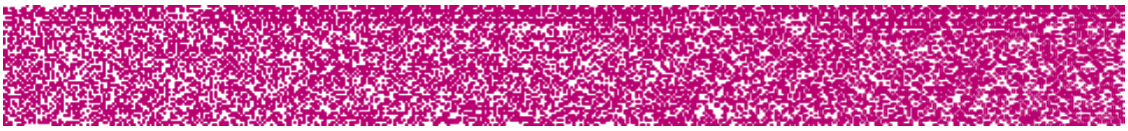
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 12.08.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

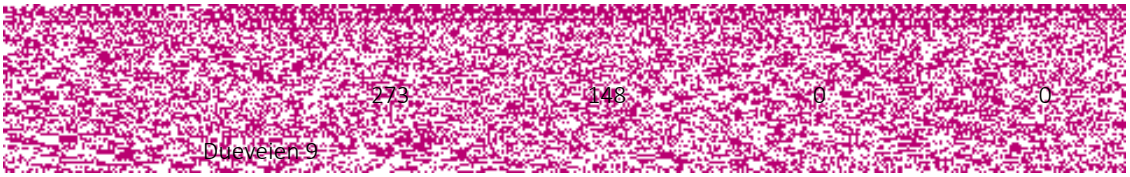


© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.



Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 12.08.2026

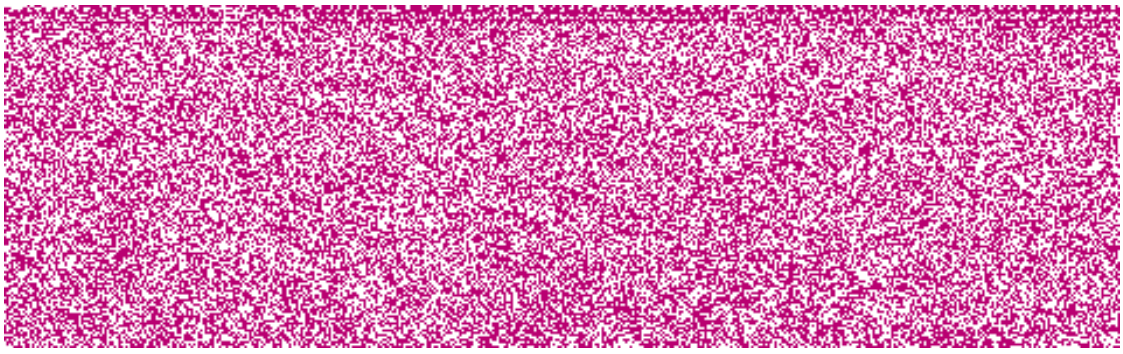


Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

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

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

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



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.

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.

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: 60-0335/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Dueveien 9 2016 FROGNER
Matrikkel: Gnr 273, bnr 148, snr 18 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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)

Denne boligen er presentert av:



Håvard A. Bjerke
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Lillestrøm
h.bjerke@nordvikbolig.no
924 63 019



Nora Benedikte Haugen-Gjerms
Eiendomsmegler
Nordvik Lillestrøm
n.haugen@nordvikbolig.no
418 41 289

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