NORDVIK

Frydenlundsgata 7D

1 soverom | 55 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

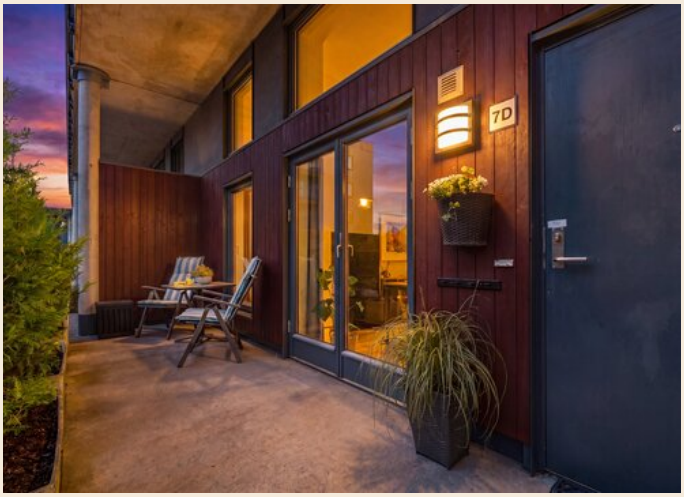
Frydenlundsgata 7D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.06.2026









Nøkkelinformasjon

Tiltalende og luftig 2-roms selveierleilighet med trappefri adkomst | Lave felleskostnader | Meget sentral beliggenhet!

Prisantydning	**3 590 000,-**
Totalpris	**3 590 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 917,-**
BRA-i	**55 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2008**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nadeem Bokhari v/Nordvik Eiendomsmegling har gleden av å presentere en attraktiv 2-roms leilighet i Frydenlundsgata 7D, Strømmen. Leiligheten har en fin beliggenhet i 1. etasje og har et bruksareal på 55m², uteplass på ca. 12m² med utgang fra stue/kjøkken. Det disponeres en bod i underetasje og et kan være mulighet for leie av parkeringsplass i garasjekjeller.

Leiligheten har en luftig og smart uttenkt planløsning, der stue/kjøkken har praktfull høyde under himling. Leiligheten har enkel trappefri adkomst og inneholder følgende som entre, stue/kjøkken, flislagt baderom med gulvvarme og romslig soverom.

Beliggenheten er svært attraktiv, med gangavstand til skoler, barnehager, offentlig transport som tog og buss, samt et bredt utvalg av butikker, kafeer og servicetilbud.

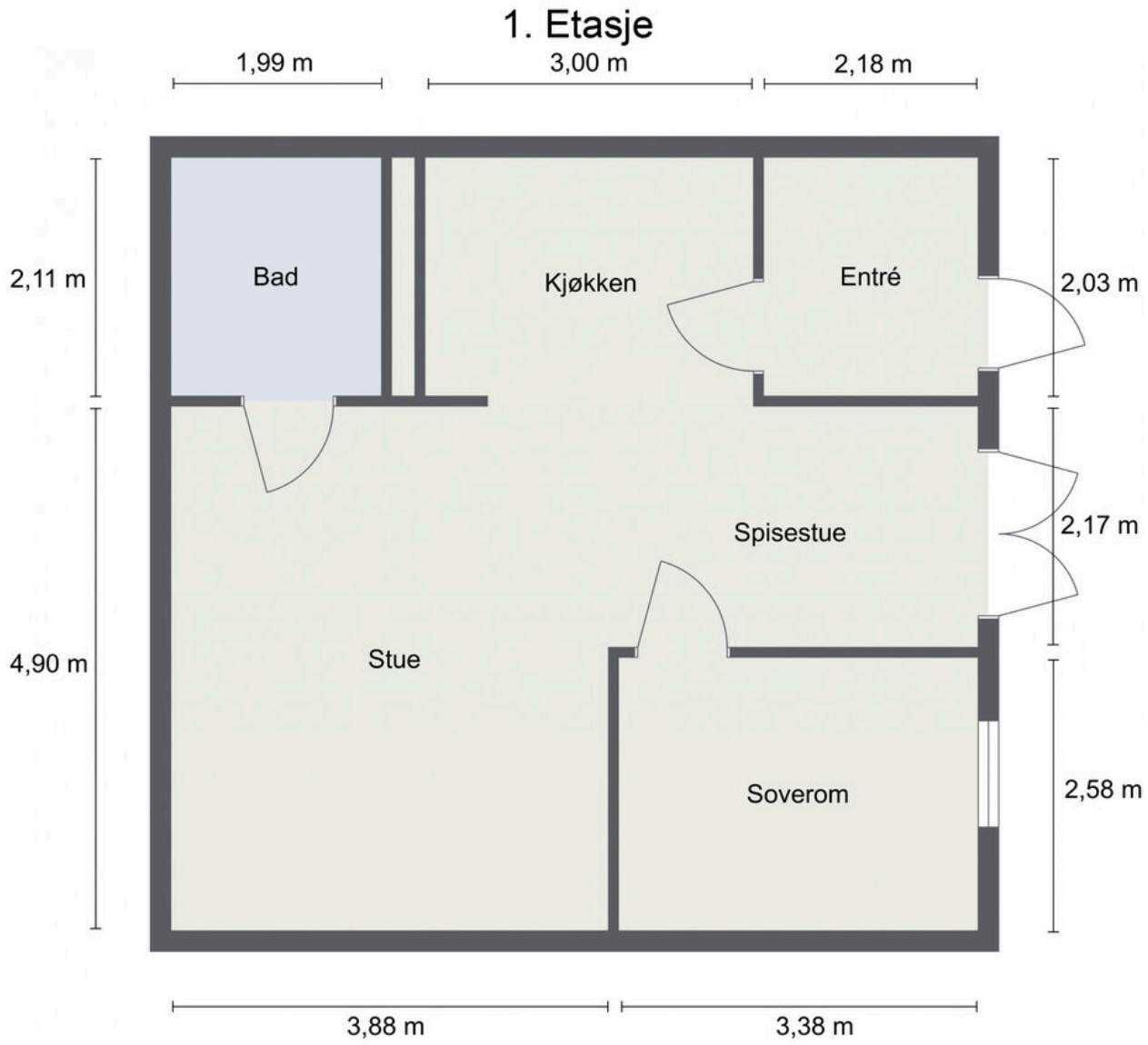
Velkommen!

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 5 kvm

Room Sketcher

Frydenlundsgata 7D



Plantegningen er ikke målbar, avvik kan forekomme.




























7D




7D



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
60-0274/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Frydenlundsgata 7D, 2010 STRØMMEN
Gnr 77, bnr 74, snr 3 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selger
Tine Therese Aarø Nygård

Kjøpesum og omkostninger

Om boligen

Byggeår
2008

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 60 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad
Total BRA: 55 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Innhold
Perfekt objekt for student/førstegangskjøper og godt voksne!

NYT TILVÆRELSEN I ET HJEM FRA 2008

Praktisk og sjelden planløsning med følgende innhold
1. etasje BRA-i 55m²: Entré, stue/kjøkken, bad/wc/vaskerom og soverom.
Kjeller BRA-e 5m²: Disponibel kjellerbod.
Annet: Overbygd uteplass og inngangsparti på ca. 12m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Leilighetens kvaliteter
- Luftig 2-roms selveier.
- Leiligheten ligger i første etasje.
- Egen inngang.
- Overbygget uteplass på forsiden.
- Uteplassen er tilknyttet inngang.
- Eiendommen har fine solforhold.
- Utsyn mot et velstelt felles grøntareal.
- Trivelig entré med garderobeskap.
- Meget luftig stue/kjøkken.
- Fabelaktig høyt under himling.
- Store vinduer lar lyset strømme inn.
- Eksklusiv og rolig atmosfære.
- Kjøkken med god skap/benkeplass.
- Flislagt baderom med gulvvarme.
- Det er opplegg for vaskemaskin.
- Soverom med tilhørende garderobeskap.
- Ekstra lagring i disponibel kjellerbod.
- Meget sentral beliggenhet.

Standard
VELKOMMEN INN I DITT NYE HJEM!

Sjelden og romslig 2-roms selveierleilighet fra 2008 som ligger i byggets 1. etasje med trappefri adkomst og egen inngang. Leiligheten holder en normal standard byggeår tatt i betraktning.

E n t r é
En trivelig entré ønsker deg velkommen inn!
Entreen er innredet med parkettgulv, malte vegger og malt himling. Her er det åpen garderobeløsning i form av hengestativ, skoskap og det er garderobeskap. Skoskap i rommet medfølger og hengestativet kan følge med etter avtale med eier.

S t u e o g k j ø k k e n
Stuen/kjøkkenet gir et eksepsjonell luftig og herlig inntrykk, med lyst laminatgulv, malte overflater og nesten 4 meter under himling. Romløsningen er unik, da stuen omfatter to "kuber/elementer" som inneholder entré og

soverom. Gode vindusflater over disse boksene slipper inn dagslys, noe som skaper en rolig atmosfære der det er lett å slappe av. Videre har stuen en verandadør som fører ut til en overbygget uteplass på ca. 12 kvm. Det er god plass til en sofaløsning med tilhørende møblement, tv-møblement og et spisebord i rommet.

Praktisk plassert kjøkkeninnredning har slette fronter i lun farge og god oppbevaringsplass. Benkeplaten er laminert i gråtone med nedfelt dobbel oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kjøle/frysekap, og ventilator med direkte avkast. Kjøle/fryseskap følger ikke med boligen.

B a d / w c / v a s k e r o m
Baderommet fremstår som relativt romslig, og er innredet med hvite veggfliser, grå gulvfliser og gulvvarme. Innredningen består av en nedfelt servant med underskap, speil og belysning over, samt et vegghengt toalett og et dusjhjørne med innfellbare glassdører. Det er også opplegg for vaskemaskin i rommet med et praktisk møbel. Vaskemaskinen medfølger boligen.

S o v e r o m o g g a r d e r o b e
Soverommet har adkomst fra stuen, med blåmalte vegger og senket himling. store vinduet i rommet gir godt lysinnslipp, utsyn mot uteplassen og et felles grøntområde. Det er god plass til dobbeltseng og nattbord i rommet. Garderobeskap i rommet følger med boligen. Ekstra lagringsplass har du i en disponibel kjellerbod på ca. 5m².

Parkering
Nåværende eier leier garasjeplass. Det kan være mulighet for kjøper å leie parkeringsplass i garasjekjeller. For andre spørsmål vedr. parkering anbefales det å kontakte styret. Ellers parkering etter områdets gjeldende bestemmelser!

Modernisering og påkostninger
2020- Malt noen vegg overflater.

Sammendrag selgers egenerklæring
Pkt. 18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det har vært observert sølvkre i sameiet.

Pkt. 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ved salg av denne boligen fra 2018 og nå.

Pkt. 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
takstrapport 2018.

Pkt. 27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja
Beskriv: Det er pågått arbeid i området, hvor de oppgraderer renseanlegget i kommunen.

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

Bygningssakkyndig
Bror Werner Werenskiold

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 18.06.2026.

Leilighet i bygg fra 2008.
BRA: 60 m² (55 m² intern bruksareal + 5 m² bod).
Fremstår som normalt godt vedlikeholdt og i vesentlig bedre stand enn mange tilsvarende boliger.
Ingen registrerte TG3 (alvorlige avvik).

Utvendig
Dører,TG2
Balkongdør i tre med 2 lags glass, fra 2008. Døren ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av døren. Det er ikke avdekket punkterte vindusglass. Døren går på karmen. En justering av døren må påregnes. Inngangsdør av treverk, av ukjent alder. Døren ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av døren. Døren går på karm, så en justering av døren må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Dører går på karmen.

Tiltak

- Dører må justeres.

- En justering av døren må påregnes. Om dørene ikke justeres, er det en risiko for videre skadeutvikling.
Kostnadsestimat : Under 20 000,-

Innvendig
Overflater,TG2

Gulv: Laminat Vegger: Slette, malte overflater Himling: Slette, malte overflater Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved

visning og gjøre egne vurderinger. Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger. Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring. Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.
- Fuktmerker på laminat i stue grunnet vann fra blomsterpotte.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

- Det anbefales at interesenter vurderer om det er behov for utskifting av gulv.
Kostnadsestimat : Under 20 000,-

Våtrom
Bad
Overflater Gulv,TG2

Flislagt gulv. Fall på gulv ble kontroller med laser. Det ble registrert tilfredstillende fall på 10 mm over 50 cm mot sluk i dusjsone. Tilfredsstillende fall på resten av gulvet. Det registreres 32 mm høydeforskjell fra sluk til terskel. Viktig å merke seg at det er definerte fall forhold fra da badet ble oppført som ligger til grunn. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av flisene. Overflatene fremstår i god stand i forhold til alder. Det ble avdekket hulrom under fliser. Det ble ikke registrert riss eller sprekker med behov for tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Selv om det hulrom under flis, kan flisen likevell sitte tilstrekkelig uten behov for utbedring. Det legges til at Norsk Standard ikke setter krav til at innvendige fliser må sitte 100%, men de skal sitte tilstrekkelig. Flisene er ikke løse og er vurdert til å sitte tilstrekkelig.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Kostnadsestimat : Under 20 000,-

Bad
Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Membran fra 2008. Sluk av plast med tilhørende vannlås, men uten synlig membran under klemring. Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000,-

Bad
Sanitærutstyr og innredning,TG2

Innredning med slette fronter og toppmontert servant. Servant med 1- greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil over servant. - Dusjørne. - veggmontert toalett. - Opplegg for vaskemaskin. Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Kostnadsestimat : Under 20 000,-

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Det er følgende avvik fra fremlagt byggemeldt tegning:
Det er etablert et soverom i stuen. Takstingeniørens vurdering bygger på visuell befaring og sammenstilling av tilgjengelig dokumentasjon. Det er registrert avvik mellom dagens planløsning og fremlagte byggemeldte tegninger, hvor det er etablert et soverom i stue. Endring av planløsning er ikke søknadspliktig, men det anbefales på generelt grunnlag og melde inn endringer til kommunen.

Fullstendig tilstandsrapport datert 18.06.2026 ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre
Hvitevarer som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.
Alle hvitevarer i leiligheten unntatt kjøle/fryseskap medfølger.
Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.
Garderobeskap i entreen, soverommet og over entreen medfølger. Taklampe over spisebordet i stuen følger ikke med. Hengestativet i entreen kan medfølge etter avtale med eier.

Adgang til utleie
Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Informasjon fra husordensregler:
5:3 Utleie
Utleie skal meldes til styret og Forretningsfører for registrering samtidig med at slik avtale om utleie inngås. Til styret skal meldingen inneholde fullt navn og telefonnummer/epostadresse mv på leietaker, samt navn mv. på alle andre som flytter inn i leiligheten sammen med leietaker. Leietaker plikter å følge de regler og retningslinjer som gjelder til enhver tid, og er ansvarlig overfor sameiet på lik linje med de øvrige beboerne, dette gjelder også deltagelse på dugnader. Eier plikter å sørge for ensartet navneskilt på postkasse. For navneskilt til ringetablå, kontakt styret. Utleier er ansvarlig for at leier får kopi av vedtekter og husordensregler og at regelverket blir fulgt.

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.

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

Oppvarming
Leiligheten har elektrisk oppvarming med stedvise panelovner og gulvvarme på bad.
Oppvarming bad er elektrisk og kommer på den enkeltes strømregning. Varmt vann håndteres via fjernvarme fra Hafslund og er en del av felleskostnadene.

Informasjon om strømforbruk
Eier opplyser om et strømforbruk på ca. 2 455 kwh i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 917,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 917,40,-
Herav:
Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:
TV/bredbånd 449,00
Felleskostnader 2 468,40

Personalkostnader. styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, konsulenthonorar, drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, energi/fyring, TV-anlegg/bredbånd, andre driftskostnader.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

De kommunale avgiftene er for hele bygget og flere enheter. Det er fordelt slik for 2025:

Avløp	526 469,77 kr
Feiing	4 355,26 kr
Renovasjon	324 808,08 kr
Vann	381 458,85 kr
Sum	1 237 091,96 kr

Årsprognose for 2026 er estimert til kr 1 457 380,66,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 078 026,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 312 104,- pr. 2025
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
Tv og internett er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Frydenlundkvartalet Sameie, orgnr. 894517182

Om sameiet
Frydenlundkvartalet Sameie
Sameiets org.nr: 894517182.
Frydenlundkvartalet Sameie består av 88 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til planlagt oppdelingsbegjæring.
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 77 bnr. 74 i Skedsmo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning.
Revisor er BDO AS.

Informasjon fra Årsmøtet 2025:

-Sameiet har god økonomi og god likviditet, men ser at vi i tiden fremover må bedre likviditeten for å møte fremtidige investeringer. Det gjelder spesielt varmekablene i nedkjørselen til garasjen hvor stadig overspenningsbryteren slår ut med jevne mellomrom. Foreløpig har vi klart å få den til å virke, men styret er usikker på når den må skiftes eller om den lar seg reparere.
-De kommunale avgiftene fortsetter å stige, i år forventes en økning på 15%. Dette førte til økning i felleskostnadene i 2025 med 10%.
-Vi har byttet ut det gamle kameraovervåkningssystemet, og har kjøpt inn nye kameraer fra Sikkerheten Selv på Dal. I tillegg til at de gamle kameraene ble byttet, satte vi også opp 2 kameraer på baksiden av 9 A, samt ett i mellomgangen ved postkassene.
-Vi har sjekket ut mulighetene for å sette opp vannmåler i alle leilighetene. De målerne som finnes på markedet får ikke plass i taket i dusjen. Vi følger markedet nøye for å se om det kommer mindre målere.
-Etter årskontroll fra Elotec (brannvarslersystemet) har vi satt opp en røykdetektor til i 7e, samt en manuell brannvarsler i «mellomgangen».
-2 leiligheter i 4. etg. har hatt vannlekkasje i taket. Vi har benytter Ø2B til å reparere skadene. Dette skytes dårlig arbeid fra blikkenslagere som Veidekke benyttet da bygget ble satt opp.

Informasjon fra vedtekter:
§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT
Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

§3 FELLESUTGIFTER
Seksjoner som disponerer garasjeplass betales et tillegg i fellesutgiften som fastsettes av styret. Denne beregning gjelder uavhengig av om garasjeanlegget på eiendommen blir utskilt som egen seksjon, om garasjeplassen(e) blir tilleggsareal til de enkelte seksjoner eller ved seksjoneringen klassifiseres som fellesareal.

§4 VEDLIKEHOLD
-Sameiere som har installert gasspeis er forpliktet til å gjennomføre en årlig kontroll gjennom en felles avtale som styret inngår. Kontrollen skal gjennomføres selv om gasspeisen ikke er i bruk. Utgifter til den årlige kontrollen fordeles i mellom sameierne som har gasspeis.
-Dersom sameiet belastes med egenandel ved bruk av sameiets forsikring av mangelfullt vedlikehold fra sameiers side, eller evt. uvøren bruk av komfyr, lys etc. som medfører brannutrykninger eller andre kostnader, belastes den enkelte sameier egenandelen.
-Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. For balkonger/terrasser/uteareal på bakkeplan som ved oppdelingsbegjæringen måtte være gjort til del av den enkelte seksjon eller tilleggsareal, har sameiet allikevel ansvar for det ytre vedlikehold, mens seksjonseieren har et tilsynsansvar samt ansvar for det vedlikehold som er nødvendig som følge av egen bruk.

§ 21 ENERETT TIL BRUK
-Dersom det er plasser i garasjeanlegget på eiendommen som ikke blir utskilt som del av egen

seksjon eller blir tilleggs- 4 areal til enkelte seksjoner fastsettes i medhold av Eierseksjonslovens § 19, 5. ledd følgende enerettsbestemmelser:
-Garasjeplasser: De garasjeplasser som er tildelt etter følgende oppstilling har den angitte seksjon enerett til bruk: Plassnr. Seksjonnr.
-De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har enerett til å bruke. Det skal ikke svares leie eller annet vederlag for eneretten til bruk ut over den fellesutgiftsberegning som følger av § 3 ovenfor.
-Frokostbalkong: De seksjoner som i henhold til salgsprospekt har såkalt frokostbalkong har enerett til bruk av dette arealet uavhengig av om det ved seksjonering blir gjort til del av seksjonen, blir tilleggsareal til de enkelte seksjoner eller ved seksjoneringen klassifiseres som fellesareal. Frokostbalkongene utgjør rømningsveier for øvrige seksjoner og rømning skal til enhver tid være mulig over disse arealene.
-Skilting: Næringsseksjonene har rett til å skilte for sin virksomhet på fasadeflater utenfor sine seksjoner i henhold til avsatte felt til dette formålet. Skilt på fasaden skal godkjennes av styret.

Informasjon fra husordensregler:
3:1 Parkering
-Parkering mellom blokkene er forbudt av hensyn til ambulanse, brannvesen og andre utrykningskjøretøyer.
-Parkering er forbudt på adkomstveien til garasjen og på andre deler av sameiets eiendom som ikke er avsatt til parkering. Beboerne skal bruke egen parkeringsplass.
-Biler eller kjøretøyer er ikke tillatt parkert på eiendommen da det hindrer nødvendig ferdsel for servicebiler og andre utrykningskjøretøyer. Se også skilting.
-Hensetting av avskiltede kjøretøy skal ikke forekomme på sameiets eiendom.

4:2 Skilting
Sameierne er pliktige til selv å sørge for ensartet skilt på postkasse.

4:3 Opphold/lek
Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt.

4:3 Røyking
Røyking i fellesrom og oppganger er ikke tillatt.

4:4 Plassering av utstyr
I trapper, på svalganger, i øvrige fellesrom og på friarealer må det ikke plasseres gjenstander som skjemmer eller hindrer passasje. Dette er svært viktig da trapper/svalgang/oppgang er rømningsvei. Dette gjelder også sykler, barnevogner mv. Minimumsbredde på rømningsveier er 90 cm bredde.

5:6 Gasspeis
Før det installeres gasspeis skal det sendes en søknad om tillatelse til dette til styret

5:7 Terrasser og balkonger
-Grilling er kun tillatt med gassgrill eller elektrisk grill. Propanbeholdere er forbudt å oppbevare i bod i kjeller/garasje.
-Det er forbudt å benytte fyrverkeri på terrasse/balkong eller mellom blokkene.
-Ved behov for snøfjerning fra terrasse, ta kontakt med naboer som vil bli berørt før arbeidet påbegynnes. For toppetasjene tas kontakt med vaktmester. Det må alltid tas hensyn til beboeres og andres sikkerhet og samt for beplantning i hager.

5:8 Skade, feil eller mangler
Sameierne må erstatte all skade på eiendommen som skyldes sameieren selv, husstandsmedlemmer, leietakere eller andre som sameierne har gitt adgang til leiligheten eller til eiendommen Oppdager beboeren skade, feil eller mangler som han ikke mener seg berettiget til å utbedre, plikter han likevel straks å melde forholdet til styret.
Eier er ansvarlig for reparasjoner i egen leilighet. Styret er kun ansvarlig for felles områder. Eier/ leietaker er ansvarlig for nøkler på avveie. Om det tegnes, males, skribles el. på vegger, vinduer osv., må disse rengjøres av den ansvarlige.

6:1 Endring av fasade
Innglassing av balkonger må monteres i henhold til gjeldene retningslinjer. Det må også byggeanmeldes. Kontakt styret ved planer om montering av innglassing. Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer, som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som maling, antenner eller andre utvendige faste innretninger.
6:2 Solskjerming
Solskjerming må settes opp i henhold til gjeldene retningslinjer. Kontakt styret ved planer om montering av solskjerming.

Fra styreleder:
Det er ikke planlagt noen større kjente vedlikeholdsprosjekt som vil kunne bety låneopptak eller økning i felleskostnader. Felleskostnadene økes dog årlig med endring i konsumprisindeksen for å dekke inn økte kostnader for offentlige/kommunale avgifter, forsikring mm.
Tror ikke det er andre relevante saker nå for salg av denne leilighet.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Informasjon om fellesgjeld
Selskapet har ingen lån. pr. 15.06.2026

Fellesformue
Kr 21 411,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet har god økonomi og god likviditet, men ser at vi i tiden fremover må bedre likviditeten for å møte fremtidige investeringer. Det gjelder spesielt varmekablene i nedkjørselen til garasjen hvor stadig overspenningsbryteren slår ut med jevne mellomrom. Foreløpig har vi klart å få den til å virke, men styret er usikker på når den må skiftes eller om den lar seg reparere

Årsresultatet for regnskapet 2024 er kr 196 016,-
Årsresultatet budsjettert for 2025 var kr 84 000,-

Vedtekter og husordensregler
Utkast til vedtekter følger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg godt inn i disse, da de sier noe om kjøpers forpliktelser overfor sameiet/borettslaget. Vedtektene vil bli vedtatt i forbindelse med første årsmøte i sameiet/borettslaget, endringer kan dermed forekomme.

Dyrehold
7: Husdyrhold
* Husdyrhold er tillatt, dog begrenset til et ? 1 ? dyr (katt, hund, fugl eller marsvin). Slanger, øvrige reptiler og krypdyr er overhodet ikke tillatt.
* Husdyrholderen plikter selv at det ikke oppstår ulemper av noen art for beboerne. Mating av dyr på fellesarealer er ikke tillatt da dette trekker rotter og mus til eiendommen.
* Kjæledyr må ikke være til sjenanse for naboer. Lufting av kjæledyr skal bare skje utenfor boområdet/parken, og det pålegges enhver eier av dyr å rydde opp etter dyret. Kjæledyr må ikke gå løse på boområdet eller i oppgangene.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3578762-1.3

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 998 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt på ca. 3 998 m².
Tomten er pent opparbeidet med romslige fellesarealer, som gangveier, sitteplasser, lekeapparater og beplantning. En tofløyet dør fører fra stuen ut til en overbygget uteplass på ca. 12 m². Uteplassen ligger i tilknytning til inngangspartiet, skjermet bak flere tjuaplanter. Solforholdene er fine fra morgen og det er utsyn mot et felles grøntområde med plen, blomsterbed og felles sittebenker.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt ved oppsatte fellesvisninger.
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
SÆRDELES SENTRAL BELIGGENHET MED KORT AVSTAND TIL ALT I HVERDAGEN!
Frydenlundsgata 7D ligger i et meget sentralt og attraktiv område på Strømmen i Lillestrøm kommune, med gangavstand til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon (tog og buss), samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Her har du alt i umiddelbar nærhet!

Videre er det kort vei til fotballbane, kunstgressbane, ballbinge, lekeplass, skøytebane, svømmehall, akebakker, tennisanlegg og flere treningssentre, noe som gjør Strømmen til et attraktivt sted å bosette seg.

Strømmen har et rikt utvalg av fritid- og idrettstilbud, og leiligheten har bl.a. nærhet til flotte tur- og friluftsområder med badevann, skiløyper og turstier som gir gode rekreasjonsmuligheter. Det er også nærhet til lekeplass, skøytebane, svømmehall, fotballbaner, akebakker, hesteridning, skateramp, golfbane, tennisanlegg og flere treningssentre. I tillegg har både Rælingen og Lillestrøm egen skiklubb, med muligheter som alpint, langrenn og hopp. En kort kjøretur/sykkeltur unna, i Lillestrøm, ligger Nebbursvollen Friluftsbad som er områdets populære badested med bassenger, vannsklier, grillmuligheter, sandvolleybane, kiosk m.m.

Det er flere dagligvareforretninger i området i kort gangavstand fra boligen. Fra leiligheten er det også gangavstand til Strømmen Storsenter som fremstår i dag som landets mest innholdsrike kjøpesenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Det er også kort vei til Lørenskog med både Metro og Triaden Lørenskog Storsenter.

Området innehar et godt kollektivtilbud som forenkler det å leve et aktivt liv uten bil. Det er kort vei til både buss og togmuligheter, hvor nærmeste bussholdeplass er Frydenlundsgata og ligger 1 minutt gange fra leiligheten. Det er også togstasjon på Lillestrøm, Sagdalen og Strømmen med forbindelser til bl.a. Oslo og Gardermoen. Reisetid til Oslo S fra Lillestrøm stasjon er kun 11 minutter og til Gardermoen er det 25 minutter med lokaltog eller 14 minutter med flytoget. Videre er det også gode bussforbindelser fra Skjetten til Oslo, Lillestrøm, Ahus og Olavsgaard.

Dette er leiligheten for deg som ønsker en attraktiv beliggenhet i et populært og fint boligområde!

Se forøvrig vedlagt Nabolagsprofil for flere avstander til mange fasiliteter

Bebyggelse
Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, boligblokker, småhus og næring.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for nybygg boliblokk med næringsareal, datert: 20.03.2018.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for del av næringslokale i hus A, datert 01.10.2010. Følgende arbeider sto igjen før ferdigattest kunne utstedes: kontrollerklæringer og i henhold til anmodning fra Enerhaugen arkitektkontor AS datert 29.09.2010. Megler kjenner ikke til om arbeidene er fullført.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, og de stemmer ikke med dagens bruk.

Det er følgende avvik fra fremlagt byggemeldt tegning:
Det er etablert et soverom i stuen.
Takstingeniørens vurdering bygger på visuell befaring og sammenstilling av tilgjengelig dokumentasjon. Det er registrert avvik mellom dagens planløsning og fremlagte byggemeldte tegninger, hvor det er etablert et soverom i stue.
Endring av planløsning er ikke søknadspliktig, og det anbefales på generelt grunnlag og melde inn endringer til kommunen.

Vei, vann og avløp
Adkomstvei
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Boligen ligger i Felt A3 regulert til Bolig/forretning/kontor/bevertning, og følger bestemmelsene i reguleringsplan for Strømsveien 76 m.fl., vedtatt 01.02.2006. Samt gjelder reguleringsbestemmelser i Renseanlegget Nedre Romerike vann- og avløpssekskap (NRVA), datert 24.11.2023 for felt AV. I nærområdet finnes også Reguleringsplan for Frydenlundsgata 5-7, datert 16.03.2005. Utenom bestemmelsene i reguleringsplan, gjelder kommuneplanens arealdel 2023-2035, vedtatt 14.06.2023.

I henhold til reguleringsplan for Strømsveien 76 m.fl., vedtatt 01.02.2006 gjelder følgende:
§ 3 Arealbruk
-I felt A1,A2 og A3 (vestre og søndre del) tillates ikke bolig i første etasje mot tilstøtende gater. I felt A3 tillates kontor, forretning og bevertning bare på vestre og søndre del av feltet.

§4 Utnyttelse
For felt A2 og A3 er utnyttelsen regulert av byggelinjer, byggegrenser og etasjetall/ gesimhøyder.

§6 Høyder
Felt A3 kan bebygges med 5 etasjer med tilbaketrukket 5.etasje, regnet fra Strømsveien. Gesimhøyder c+166 (5.etg) / c+ 163 (4.etg)

§8 Atkomst / parkering
Felles adkomst fra Strømsveien til felt A2 og A3 får gyldighet for felt A2 kun hvis det etableres parkeringsanlegg under terreng innen feltavgrensningen, og kan ikke benyttes frem til nåværende gårdsplass.

I henholdt til reguleringsbestemmelser i Renseanlegget Nedre Romerike vann- og avløpssekskap (NRVA), datert 24.11.2023 gjelder følgende:
1.11 Miljø og forurensning
Det skal utarbeides prosjektspesifikke miljøoppfølgingsplaner (MOP) i henhold til NS 3466 for tiltak i IND1-2, K/I og AV som konkret skal beskrive tiltak og hvem som er ansvarlig for tiltaket

2.2.1 Avløpsanlegg, felt AV
a) Området reguleres til bergrom for anlegg, drift og vedlikehold av renseanlegg og for virksomheter som har tilknytning til dette. Parkeringsdekning for bergrommet er integrert i parkeringsnormen for IND1 og 2.
c) For arealer under eller nært tilgrensende transformatorstasjon på gnr. 77/bnr. 1584 (på bakken) skal det tas kontakt med nettleverandør (Elvia AS) for å avklare grenser for rystelser som kan påvirke stasjonen.

5.4.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye tiltak i AV:
a) Utstyr for overvåking av poretrykk og innlekkasjemålinger under anleggsfasen skal være iverksatt.
b) For tiltak under, eller nært tilgrensende, transformatorstasjon på gnr. 77/bnr. 1584 skal tiltak være avklart med nettleverandør.

5.4.3 Før nye tiltak i AV tas i bruk:
a) Anlegg i fjell skal kontrolleres av en uavhengig kontrollør iht. brann- og eksplosjonsvernloven.
b) Terskler er kontrollert for å hindre vanninntrengning til renseanlegget ved 1000- årsflom

Grenser:
Inngangspartiet til bygg 7E er markert med 31-200cm avvik i nøyaktighet.
Det foreligger et bygningspunkt i form av en gasstank på tomta.

Berørte datasett:
-Eiendom: Matrikkelen
-Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt Kartverket 01.06.2026 02.06.2026
-Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune
-Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

-Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data
-Geologi: Løsmasser
-Geologi: Marin grense
-Geologi: Mulighet for marin leire
-Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)
-Geologi: Radon aktsomhet
-Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data
-Landbruk: Arealressurskart - AR50 -Arealtyper
-Landbruk: FKB-AR5
-Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap
-Natur: Kart over grå arealer
-Natur: Verneplan for vassdrag Norges vassdrags- og energidirektorat 01.06.2026 02.05.2026
-Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data
-Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data
-Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data Lillestrøm kommune 28.11.2025
-Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data

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

3205/77/74/3:
16.08.1949 - Dokumentnr: 3609 - Best. om adkomstrett
Privat avkjørsel fra riksvei.
Overført fra: Knr: 3205 Gnr: 77 Bnr: 74
Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1955 - Dokumentnr: 4878 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr: 3205 Gnr: 77 Bnr: 74
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Eier av gnr 77, bnr 126 tillater A/S Glommens Træsliberi og dens rettsgyldige etterfølger å holde i drift en transformator i jernkiosk for den alminnelige elektrisitetsforsyning. Skulle kabel eller transformator komme til hinder for fremtidig bebyggelse på eiendommen, forplikter G.T. seg til å flytte sine anlegg til annen hensiktsmessig plass på egen regning. Denne er også bindende for senere eier av eiendommen.

30.01.2001 - Dokumentnr: 1602 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr: 3205 Gnr:77 Bnr:74
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Skjøte for eiendom gnr 77 bnr 77. Samt gjelder retten til at Skedsmo kommune kan kjøpe eiendommen tilbake om den ikke er igangsatt arbeid innen 3 år. Samt gis Skedsmo kommune rett til å anlegge, foreta tilsyn og vedlikeholde eiendommens ledninger for vann, kloakk og elektrisk strøm.

29.09.2008 - Dokumentnr: 785515 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon.
Overført fra: Knr: 3205 Gnr: 77 Bnr: 74
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar:Avtale mellom Hafslund Nett AS og grunneier av eiendommen gnr 77, bnr 74. Avtalen gjelder overenskomst om rettighetserverv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett på overnevnt eiendom. Grunneier gir Hafslund Nett AS rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiedommen etter avtalt plassering. Kostnadene for oppføring og vedlikehold er på Hafslund Nett AS. SAmt gis retten til nødvendig fremkomst over eiendommen.

13.08.2009 - Dokumentnr: 590755 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 54/7213

01.01.2020 - Dokumentnr: 1198568 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr: 0231 Gnr: 77 Bnr: 74 Snr: 3

01.01.2024 - Dokumentnr: 158986 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:77 Bnr:74 Snr:3

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Faste løpende kostnader
Felleskostnader, eget strømforbruk, innboforsikring, eventuell utvidelse av internett/TV, Faste løpende kostnader kan variere basert på eiers individuelle bruk og

behov.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
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.

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: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 670,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar 2 stk. annonserte, inkl. oppmøte ved foto og overtakelse kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 126 345,- 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.

Tilstandsrapport datert 19.06.2026
Selgers egenerklæring datert 17.06.2026
Energiattest forside
Megleropplysninger datert 15.06.2026
Vedtekter
Husordensregler
Utdrag fra årsmøte 2025
Ferdigattest datert 20.03.2026
Seksjonering
Reguleringsbestemmelser
Kommuneplankart datert 11.06.2026
Eiendomskart med grenser datert 11.06.2026
Reguleringsplan på bakken datert 11.06.2026

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 23. juni 2026

Ansvarlig megler
Nadeem Bokhari, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91534941

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.

Frydenlundsgata 7D

Nabolaget Stalsberg - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Frydenlund skole og ressurssen...	**3 min**
51 elever, 21 klasser	0.3 km
Sagdalen skole (1-7 kl.)	**4 min**
596 elever, 26 klasser	0.3 km
Skjetten skole (1-7 kl.)	**23 min**
725 elever, 42 klasser	2 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.)	**15 min**
370 elever, 16 klasser	1.2 km
Stav skole (8-10 kl.)	**5 min**
428 elever, 17 klasser	2.5 km
Strømmen videregående skole	**10 min**
515 elever, 45 klasser	0.9 km
Lørenskog videregående skole	**6 min**
850 elever, 39 klasser	2.7 km

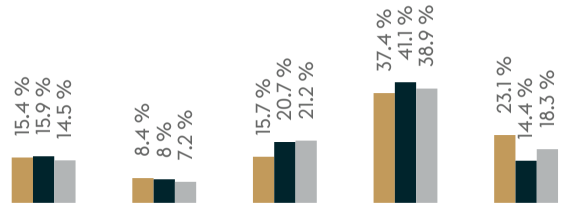
Offentlig transport

Frydenlundsgata	**2 min**
Linje 100, 110	0.1 km
Strømmen stasjon	**9 min**
Linje L1	0.8 km
Oslo S	**21 min**
Totalt 24 ulike linjer	19.2 km
Oslo Gardermoen	**29 min**

Barnehager

Noahs Ark barnehage (1-5 år)	**5 min**
27 barn	0.4 km
Strømmen kommunale barnehage (...	**5 min**
84 barn	0.4 km
Hagan barnehage (0-5 år)	**11 min**
54 barn	0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stalsberg	1 140	503
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Sagdalen barneskole	2 min
Stalsberg skole	5 min
Fresh Fitness Strømmen	7 min
SATS Lillestrøm	5 min

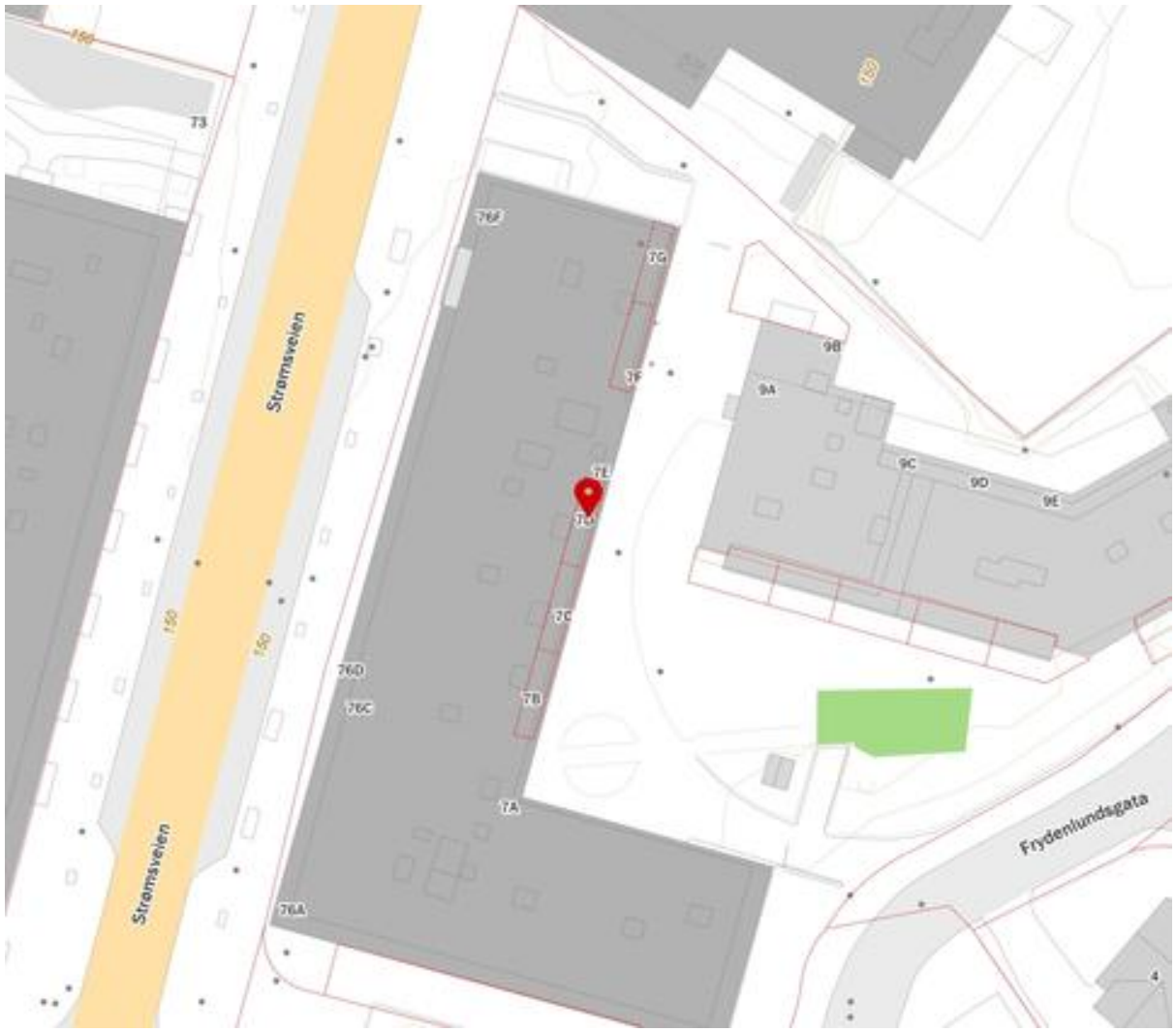
«Folk er høflig, man kan ta en prat i butikken med ukjente og det føles veldig trygt her.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 84/100

Gateparkering
Lett 82/100



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
Frydenlundsgata 7 D, 2010 STRØMMEN
LILLESTRØM kommune
gnr. 77, bnr. 74, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 55 m²

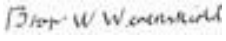


Befaringsdato: 18.06.2026 **Rapportdato:** 18.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22632-1026 **Referansenummer:** AT2407

Autorisert foretak: WP TAKST OG EIENDOM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bror Werner Werenskiold

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Bror Werner Werenskiold
Uavhengig Takstingeniør
bror@lltakst.no
988 14 264

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 • 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 (Hjem-iVerdi).

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

Generelt

Leilighet i bygg fra 2008.
BRA: 60 m² (55 m² intern bruksareal + 5 m² bod).
Fremstår som normalt godt vedlikeholdt og i vesentlig bedre stand enn mange tilsvarende boliger.
Ingen registrerte TG3 (alvorlige avvik).

Viktigste avvik (TG2)
Dører
Balkongdør og inngangsdør går mot karm og bør justeres.
Estimert kostnad: under 20.000 kr.

Overflater
Fuktmerker/skade på laminatgulv i stue etter vann fra blomsterpotte.
Kan kreve lokal utskifting av gulv.
Estimert kostnad: under 20.000 kr.

Bad (2008)
Enkelte fliser har bomlyd/hulrom under flis, men sitter fortsatt godt.
Membran er fra byggeåret og har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Ingen tegn til lekkasje eller fuktskader registrert.
Innebygget sisterne mangler moderne lekkasjevarsling/drenering.
Anbefaling: jevnlig overvåkning og vedlikehold.
Estimert kostnad: 20.000–100.000 kr knyttet til aldrende membran på sikt.
Tekniske installasjoner
Vannrør og avløpsrør i plast fra 2008.
Ingen registrerte lekkasjer eller synlige skader.
Ventilasjon fungerer normalt med mekanisk avtrekk på bad.
Elektrisk anlegg fra 2008 fremstår uten synlige feil, men vanlig anbefaling om elkontroll.
Lovlighet
Det er etablert et soverom i stuen i forhold til opprinnelige tegninger.
Takstmannen opplyser at dette normalt ikke er søknadspliktig, men anbefaler at endringen meldes inn til kommunen.
Min vurdering

Dette fremstår som en relativt trygg og velholdt leilighet med begrensede vedlikeholdsbehov. De viktigste punktene er:
Badet nærmer seg en alder hvor fremtidig rehabilitering må forventes.
Dører trenger justering.
Mindre skade på laminatgulv.
Planløsningen avviker fra opprinnelige tegninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er følgende avvik fra fremlagt byggemeldt tegning:
Det er etablert et soverom i stuen.

Takstingeniørens vurdering bygger på visuell befaring og sammenstilling av tilgjengelig dokumentasjon. Det er registrert avvik mellom dagens planløsning og fremlagte byggemeldte tegninger, hvor det er etablert et soverom i stue.

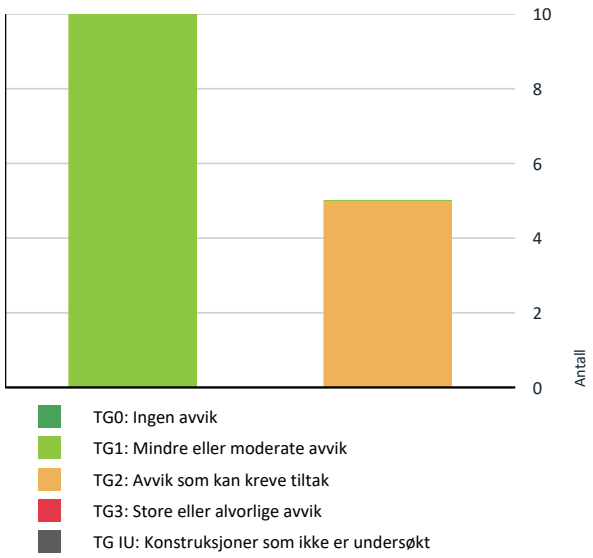
Endring av planløsning er ikke søknadspliktig, men det anbefales på generelt grunnlag og melde inn endringer til kommunen.

WP TAKST OG EIENDOM AS
Haneborgveien 52B
1463 FJELLHAMAR

Frydenlundsgata 7 D, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 74
3205 LILLESTRØM

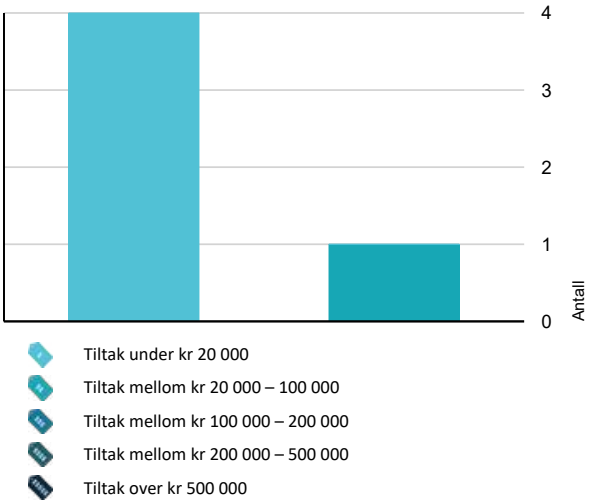
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Frydenlundsgata 7 D, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 74
3205 LILLESTRØM

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008

Anvendelse
Salg

Standard
Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakastiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2- lags isolerglass, fra 2008.
Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av vinduer i boligen.
Det er foretatt en enkelt test av lukkemekanismen til vinduene, der det ikke registreres avvik. Det er ikke avdekket
punkterte vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Balkongdør i tre med 2 lags glass, fra 2008.
Døren ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av døren.
Det er ikke avdekket punkterte vindusglass. Døren går på karmen. En justering av døren må påregnes.

Inngangsdør av treverk, av ukjent alder.
Døren ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av døren. Døren går på karm, så en justering av døren må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dører går på karmen.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

En justering av døren må påregnes.
Om dørene ikke justeres, er det en risiko for videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat
Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Fuktmerker på laminat i stue grunnet vann fra blomsterpotte.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det anbefales at interesenter vurderer om det er behov for utskifting av gulv.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bilde av skade på laminat

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i betong.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt bad med membran fra 2008.
Innredning: Skap med glatte fronter og nedfelt servant
Sanitærutstyr: Vegghengt toalett og dusjhjørne
Sluk av plast, uten synlig klemring.

Badet har nådd en alder der konstruksjonene kan være svekket som følge av normal slitasje og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales jevnlig tilsyn for å oppdage tidlige tegn på skadeutvikling.



Bilde av bad

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og slett himling

Overflatene viser normal slitasje som er i tråd med alderen. Fliser og fug har en forventet levetid, og det må påregnes regelmessig vedlikehold for å opprettholde overflatens kvalitet.

Overflatene kontrolleres visuellt og det utføres en enkel "banketest" på flisene for å kontrollere bom/hulrom bak fliser.

Kunden er ansvarlig for å sikre tilgang til tekniske installasjoner som er skjult bak faste installasjoner og/eller tyngre møbler. Dersom kunden ikke har tilrettelagt for tilstrekkelig tilgang, vil disse områdene ikke bli kontrollert.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.
Fall på gulv ble kontroller med laser. Det ble registrert tilfredstillende fall på 10 mm over 50 cm mot sluk i dusjsone.
Tilfredsstillende fall på resten av gulvet. Det registreres 32 mm høydeforskjell fra sluk til terskel.
Viktig å merke seg at det er definerte fall forhold fra da badet ble oppført som ligger til grunn.
Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av flisene. Overflatene fremstår i god stand i forhold til alder. Det ble avdekket hulrom under fliser. Det ble ikke registrert riss eller sprekker med behov for tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Selv om det hulrom under flis, kan flisen likevell sitte tilstrekkelig uten behov for utbedring. Det legges til at Norsk Standard ikke setter krav til at innvendige fliser må sitte 100%, men de skal sitte tilstrekkelig. Flisene er ikke løse og er vurdert til å sitte tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran fra 2008.
Sluk av plast med tilhørende vannlås, men uten synlig membran under klemring.

Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde av sluk

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innredning med slette fronter og toppmontert servant. Servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil over servant.
- Dusjørne.
- veggmontert toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bilde av manglende spalte

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende vegg for våtsone, da våtsone lå mot naboleilighet og kjøkken med innredning.
Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene. Det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate.
Dobbel oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kjøle/frysekap, fryseskap, og ventilator med direkte avkast.

Kjøkkenet fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige tegn til skader eller slitasje av betydning.

Det registreres ikke komfyrvakt over komfyr, eller elektronisk waterstopp funksjon under benk. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.



Bilde av kjøkke

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Skapmontert ventilator med direkte avkast.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i plast, med fordelerskap i tak på bad.
Stoppekraner er plassert i fordelerskap i himling, og er fuktionstestet og fungerer etter hensikten.Lekkasjevann fra fordelerskap synliggjøres ikke via siklemikk.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykktestet.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann og avløpsrør, men en bør være
oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet levetid. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg inne i på badet og kjøkkenet som er kontrollert.

Tilstandsrapport



Bilde av rør på kjøkken



Bilde av fordelerskap

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast, fra 2008.
Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann og avløpsrør, men en bør være
oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet levetid. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg inne i på badet og kjøkkenet som er kontrollert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler i yttervegg.
Mekanisk avtrekk på bad. Tilluft til bad via spalte under dørblad.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er ikke registrert varmtvannsbereder i leiligheten. Eier har heller ikke gitt opplysninger om dette.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2008

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en kontroll.

Generell kommentar

DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en kontroll.



Kursfortegnelse



Bilde av sikringsskap

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.



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)**
Etasje	55	5		60	
SUM	**55**	**5**			
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad	Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 5 kvm.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er følgende avvik fra fremlagt byggemeldt tegning:
Det er etablert et soverom i stuen.

Takstingeniørens vurdering bygger på visuell befaring og sammenstilling av tilgjengelig dokumentasjon. Det er registrert avvik mellom dagens planløsning og fremlagte byggemeldte tegninger, hvor det er etablert et soverom i stue.

Endring av planløsning er ikke søknadspliktig, men det anbefales på generelt grunnlag og melde inn endringer til kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2026	Bror Werner Werenskiold	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	77	74		3	12.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Frydenlundsgata 7 D

Hjemmelshaver
Nygård Tine Therese Aarø

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tine Therese Aarø Nygård	9578-5999-4-1181896	2026-06-17 12:20:36

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
17. juni 2026

Oppdragsnummer
60-0274/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Frydenlundsgata 7D, 2010 STRØMMEN

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Tine Therese Aarø Nygård

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3578762-1.3
Forsikret i: Protector Forsikring Asa

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært observert sølvkre i sameiet.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ved salg av denne boligen fra 2018 og nå.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? takstrapport 2018

---

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?

Ja

Beskriv: Det er pågått arbeid i området, hvor de oppgraderer renseanlegget i kommunen.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0274/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Frydenlundsgata 7 d
Postnr	2010
Sted	Strømmen
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	77
Bnr.	74
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-930337
Dato	19.09.2018



Innmeldt av	Lars Espen Storebø

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Nordvik Lillestrøm v/Nadeem Bokhari
Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
E-post: nb@nordvikbolig.no

Deres ref.: 60-0274/26 . Vår ref.: 0798-1-003 Dato: 15.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Frydenlundkvartalet Sameie
Organisasjonsnr:	894517182
Seksjonseier:	Nygård, Tine Therese Aarø
Medeier:	
Leilighetsnummer:	003
Adresse:	Frydenlundsgata 7 D, 2010 STRØMMEN
Seksjonsnummer:	3
Gnr.	77
Bnr.	74

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 3578762-1.3.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

01.01.2026: Felleskostnader bolig, næring og garasje økes 10 %. TV/bredbånd reduseres fra kr 589,- til kr 449,-.
01.10.2025: Tv/bredbånd økes fra 512,- til 589,-/mnd.
Garasje : 77 stk. Vi forutsetter at garasjeplassen følger seksjonen ved salg dersom ikke annet opplyses fra megler. Garasjen kan imidlertid selges til annen som må være eier av seksjon i sameiet. Ved overdragelse påløper adm.kostnader til forretningsfører etter gjeldende priser. (Mnd. felleskostnader for garasje kommer i tillegg til felleskostnadene for boligseksjonen).
Gassavregning på de seksjonene som har gasspeis. Avlesing måler ved eierskifte sendes styret frydenlundkvartalet@styrerommet.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 917,40,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV/bredbånd	449,00	
Felleskostnader	2 468,40	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	383,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	21 411,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Simon Mazarino pr. e-post: simon.mazarino@obos.no eller telefon: 22 98 14 86.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Lars Hofstad, e-post: frydenlundkvartalet@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Husordensregler for beboere i Frydenlundkvartalet sameie.

Sist endret på ordinært sameiermøte 13.05-2024

1: Innledning

I Frydenlundkvartalet sameie bor det mange mennesker og vi bor tett. Her finner vi familier med og uten barn, eldre og yngre mennesker. Alle er interessert i å ha et godt forhold til naboene og et hyggelig bomiljø. Husordensreglene inneholder således ikke bare plikter, men skal være medvirkende til å sikre sameierne ro, orden og hygge i Frydenlund.

Vedtektene for sameiet krever at det til enhver tid skal gjelde spesielle husordensregler. I følge disse vedtekter påligger det hver sameier å påse at den/de som beboer dennes seksjon overholder husordensreglene.

Hver sameier blir erstatningspliktig for skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Av felles interesse har både sameiere/leieboere rett til å - og bør - gripe inn når det observeres handlinger som er i strid med disse husordensregler.

Disse reglene er for bruk av eiendommens fellesanlegg og den enkelte leilighet.

Reglene er satt opp i den hensikt å gjøre eiendommen til et godt og trygt sted og bo, og gi Frydenlundkvartalet sameie et vennlig bomiljø som hver enkelt vil trives i.

Vi ber derfor alle om å følge de regler som er satt opp og som er gjengitt nedenfor.

Forsømmelse og misbruk meldes til styret.

2: Generelle bestemmelser

- Plakater og oppslag kan kun settes opp etter innhentet tillatelse fra styret eller den styret måtte bemyndige. Unntatt gjelder meddelelser som settes opp av vaktmester.
- Brudd på ovennevnte husordensregler innebærer mislighold av sameieavtalen. Styret kan heve kontraktene mellom sameier og sameiet jfr. Lov om eierseksjoner av 23.05.1997 nr. 31, §26, som kan pålegge sameieren å selge sin seksjon.
- Alle har plikt til å påse at husordensreglene blir fulgt og å melde forsømmelser og misbruk til styret.

3: Fellesarealer ute

3:1 Parkering

Parkering mellom blokkene er forbudt av hensyn til ambulanse, brannvesen og andre utrykningskjøretøyer.

Parkering er forbudt på adkomstveien til garasjen og på andre deler av sameiets eiendom som ikke er avsatt til parkering. Beboerne skal bruke egen parkeringsplass.

Biler eller kjøretøyer er ikke tillatt parkert på eiendommen da det hindrer nødvendig ferdsel for servicebiler og andre utrykningskjøretøyer. Se også skilting.

Hensetting av avskiltede kjøretøy skal ikke forekomme på sameiets eiendom.

3:2 Søppel

Kun husholdningsavfall kan kastes i søppelbeholderne. All søppel skal pakkes inn, slik at lukt og tilgrising ikke oppstår. Alt søppel skal kastes i beholder. Det er ikke tillat å sette søppel ved siden av beholder. Let etter ledig beholder dersom den nærmest din seksjon er full.

Papp og papir rives opp og legges i egne containere, som er plassert på området.

Elektroutstyr, husholdningsutstyr, møbler, maling og lignende som skal kasseres, må beboerne selv besørge bortkjørt/levert til godkjent mottak (eks. elektroutstyr).

Styret bestiller egne containere for bortkjøring av avfall i forbindelse med dugnader

NB Elektroutstyr og malingsprodukter skal ikke kastes i container.

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på sameiets område, men medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

3:3 Hekk, gjerde og andre fysiske skiller

De oppsatte hekker, blomsterkasser som står på marken, og skiller mellom de private hagene er den enkelte sameiers ansvar. Vedlikeholdet av hekker og plener er den enkelte sameiers ansvar.

Ved evt. endringer skal styret søkes på forhånd

3:4 Hensettelse av kjøretøyer

Mopeder eller andre motorkjøretøyer er ikke tillatt å hensette i trappeganger, kjellerganger ifølge brannvesenets bestemmelser.

4: Oppganger og korridorer

4:1 Låsing av ytterdører

Utgangsdørene til oppganger og garasjer skal være låst til enhver tid. Beboere bes være oppmerksom på og forsikre seg om at dørene går i lås. Ikke slipp inn uvedkommende/ukjente!

Ekstra kopier av nøkler bestilles via styret.

4:2 Skilting

Sameierne er pliktige til selv å sørge for ensartet skilt på postkasse.

4:3 Opphold/lek

Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt.

4:3 Røyking

Røyking i fellesrom og oppganger er ikke tillatt.

4:4 Plassering av utstyr

I trapper, på svalganger, i øvrige fellesrom og på friarealer må det ikke plasseres gjenstander som skjemmer eller hindrer passasje. Dette er svært viktig da trapper/svalgang/oppgang er rømningsvei. Dette gjelder også sykler, barnevogner mv.

Minimumsbredde på rømningsveier er 90 cm bredde.

4:5 Vask

Trappevask utføres av rengjøringsfirma.

4:6 Hensettelse av sykler og barnevogner

Det er forbudt å hensette/lagre varer, sykler, barnevogner eller andre gjenstander i atrium, trappeganger, kjellerganger og andre fellesarealer. Dog kan sykler og barnevogner settes på dertil anviste plasser.

5: Leiligheten

5:1 Brannsikringsutstyr

I henhold til brannforskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Sameier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer.

5:2 Ro i leiligheten

Man skal generelt og alltid ta hensyn til naboer, men mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i huset - dette gjelder også korridorer og inngangspartier.

På helligdager og søndager skal det være ro fram til kl. 10.

Bruk av radio, tv mv skal til enhver tid være så dempet at naboene ikke blir sjenert. Det samme

gjelder bruk av instrumenter. (Ved å bruke gummidempere under høyttalere ol. kan mye støy dempes). Det må vises spesielt hensyn når skyvedørene til terrassene er åpne.

Hvis man på grunn av selskapelighet må regne med at det vil bli mer støy enn vanlig, bør nærmeste naboer underrettes om dette.

Banking, hamring, bruk av støyende verktøy mv. må ikke foregå etter kl. 21.00 eller før kl. 08.00, på lørdager ikke etter kl. 17.00. På søn - og helligdager er slik virksomhet ikke tillatt.

Sang- eller musikkundervisning i leilighetene er ikke tillatt.

5:3 Utleie

Utleie skal meldes til styret og Forretningsfører for registrering samtidig med at slik avtale om utleie inngås. Til styret skal meldingen inneholde fullt navn og telefonnummer/epostadresse mv på leietaker, samt navn mv. på alle andre som flytter inn i leiligheten sammen med leietaker. Leietaker plikter å følge de regler og retningslinjer som gjelder til enhver tid, og er ansvarlig overfor sameiet på lik linje med de øvrige beboerne, dette gjelder også deltagelse på dugnader.

Eier plikter å sørge for ensartet navneskilt på postkasse. For navneskilt til ringetablå, kontakt styret.

Utleier er ansvarlig for at leier får kopi av vedtekter og husordensregler og at regelverket blir fulgt.

5:4 Avtrekk/lufting av leilighet

Lufting skal skje gjennom ventiler, vinduer eller dører som fører direkte ut i det fri.

Det er forbudt å lufte gjennom dørene til korridorer og svalganger. Beboerne må

benytte avtrekkssystemet slik at man unngår sjenerende matlukt som brer seg til

andre seksjoner.

5:5 Vannkraner, lekkasje m.v.

Sameiere må sørge for – og har ansvar for - at avløpsrør for vasker, WC o.l. ikke tilstoppes. Skader som er forårsaket av åpne kraner, tilstoppede rør m.v., utbedres umiddelbart. Utgiftene dekkes av sameier. Dette kan også gjelde skade på annen leilighet.

Ved skade eller lekkasje på VVS- anlegg m.v. som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig, tilkalles alltid rørlegger og styret informeres.

Dersom sameiet belastes med egenandel ved bruk av sameiets forsikring på grunn av mangelfullt vedlikehold fra sameiers side, eller evt. uvøren bruk av komfyr, lys etc. som medfører brannutrykninger eller andre kostnader, belastes den enkelte sameier egenandelen.

5:6 Gasspeis

Før det installeres gasspeis skal det sendes en søknad om tillatelse til dette til styret. Søknaden skal inneholde søkerens navn og leilighetsnr. samt navn på godkjent installatør som skal stå for installeringen.

Det skal installeres måler. Det er inngått pliktig avtale om årlig service på anlegget som belastes den enkelte.

Sameier må selv lese av gassmåler årlig og melde inn til styret. Forbruk blir fakturert av styret. Ved avslutning av eieforhold gjennomføres det en kontrollmåling av styret.

5:7 Terrasser og balkonger

Enhver sameier har ansvaret for at avløpsvannet har fri drenering på sin terrasse.

Hensetting av store gjenstander som eksempelvis parabolantenne, kjøleskap og tørkeskap på terrasse og balkong er ikke tillatt.

Løse gjenstander må ikke plasseres på balkonggesimsen.

Grilling er kun tillatt med gassgrill eller elektrisk grill. Propanbeholdere er forbudt å oppbevare i bod i kjeller/garasje.

Banking eller risting av tepper er ikke tillatt.

Det er forbudt å benytte fyrverkeri på terrasse/balkong eller mellom blokkene.

Ved behov for snøfjerning fra terrasse, ta kontakt med naboer som vil bli berørt før arbeidet påbegynnes. For toppetasjene tas kontakt med vaktmester. Det må alltid tas hensyn til beboeres og andres sikkerhet og samt for beplantning i hager.

5:8 Skade, feil eller mangler

Sameierne må erstatte all skade på eiendommen som skyldes sameieren selv, husstandsmedlemmer, leietakere eller andre som sameierne har gitt adgang til leiligheten eller til eiendommen

Oppdager beboeren skade, feil eller mangler som han ikke mener seg berettiget til å utbedre, plikter han likevel straks å melde forholdet til styret.

Eier er ansvarlig for reparasjoner i egen leilighet. Styret er kun ansvarlig for felles områder.

Eier/ leietaker er ansvarlig for nøkler på avveie.

Om det tegnes, males, skribles el. på vegger, vinduer osv., må disse rengjøres av den ansvarlige.

6: Fasader

6:1 Endring av fasade

Innglassing av balkonger må monteres i henhold til gjeldene retningslinjer. Det må også byggeanmeldes. Kontakt styret ved planer om montering av innglassing.

Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer, som har innvirkning på bebyggelsens

utseende, som maling, antenner eller andre utvendige faste innretninger.

6:2 Solskjerming

Solskjerming må settes opp i henhold til gjeldene retningslinjer. Kontakt styret ved planer om montering av solskjerming.

7: Husdyrhold

- Husdyrhold er tillatt, dog begrenset til et – 1 – dyr (katt, hund, fugl eller marsvin). Slanger, øvrige reptiler og krypdyr er overhodet ikke tillatt.
- Husdyrholderen plikter selv at det ikke oppstår ulemper av noen art for beboerne. Mating av dyr på fellesarealer er ikke tillatt da dette trekker rotter og mus til eiendommen.
- Kjæledyr må ikke være til sjenanse for naboer. Lufting av kjæledyr skal bare skje utenfor boområdet/parken, og det pålegges enhver eier av dyr å rydde opp etter dyret. Kjæledyr må ikke gå løse på boområdet eller i oppgangene.

VEDTEKTER

for Frydenlundkvartalet Sameie

i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr.31

Sist endret på ordinært sameiermøte 24.august 2020

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Skedsmo. Sameiet består av 88 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til planlagt oppdelingsbegjæring. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 77 bnr. 74 i Skedsmo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet. Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.. Med det unntak at det for seksjoner som disponerer garasjeplass betales et tillegg i fellesutgiften som fastsettes av styret. Denne beregning gjelder uavhengig av om garasjeanlegget på eiendommen blir utskilt som egen seksjon, om garasjeplassen(e) blir tilleggsareal til de enkelte seksjoner eller ved seksjoneringen klassifiseres som fellesareal. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt etter seksjonenes BRA areal. De enkelte næringsseksjonene skal ha egen vannmåler og svare for eget forbruk. Målerstand meldes til styret i desember måned. Den enkelte eier har plikt til å vedlikeholde utstyret.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsavtalen til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Sameiere som har installert gasspeis er forpliktet til å gjennomføre en årlig kontroll gjennom en felles avtale som styret inngår. Kontrollen skal gjennomføres selv om gasspeisen ikke er i bruk. Utgifter til den årlige kontrollen fordeles i mellom sameierne som har gasspeis.

Oppdager sameier skade i egen seksjon som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameier straks å melde fra til styret.

Dersom sameiet belastes med egenandel ved bruk av sameiets forsikring av mangelfullt vedlikehold fra sameiers side, eller evt. uvøren bruk av komfyr, lys etc. som medfører brannutrykninger eller andre kostnader, belastes den enkelte sameier egenandelen.

Sameierne skal holde egen seksjon fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameier straks å iverksette tiltak og deretter umiddelbart å varsle styret.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. For balkonger/terrasser/uteareal på bakkeplan som ved oppdelingsbegjæringen måtte være gjort til del av den enkelte seksjon eller tilleggsareal, har sameiet allikevel ansvar for det ytre vedlikehold, mens seksjonseieren har et tilsynsansvar samt ansvar for det vedlikehold som er nødvendig som følge av egen bruk.

§ 5 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 6 STYRET (vedtatt på Sameiermøte 2. mai 2011)

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, en nestleder, en sekretær og to andre medlemmer. Det skal også velges to varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Valget gjennomføres slik at tilnærmet halvparten av styret er på valg hvert år, slik at kontinuitet sikres. Varamedlemmene velges for et år.

§ 7 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om

eierseksjoner rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller beslutninger fattet av sameiermøtet. Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret ved lederen og et styremedlem til og forplikter sameiet ved sine underskrifter. Styret kan gi prokura.

§ 8 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene. Styremøtene

ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 9 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av **juni** måned.

Jfr. norsk lovverk.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Blir det ikke innkalt til sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på sameiermøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 10 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

- Møtets konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for forrige kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer

Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som

medfører økning av det samlede stemmeantallet

- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene
- Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere

§ 12 OM SAMEIERMØTET

Hver seksjon har en stemme i sameiermøtet. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og har rett til å uttale seg. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 13 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor, som skal være statsautorisert eller registrert, velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13.mai 1977 nr 35. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 14 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette/engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelser/engasjement kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§15 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf lov om eierseksjoner § 27 § 17 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan ikke utføres av den enkelte seksjonseier uten etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/ påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 18 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§19 MINDRETALLSVERN

Sameiermøte, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 20 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRET

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 21 ENERETT TIL BRUK

Dersom det er plasser i garasjeanlegget på eiendommen som ikke blir utskilt som del av egen seksjon eller blir tilleggs- 4 areal til enkelte seksjoner fastsettes i medhold av Eierseksjonslovens § 19, 5. ledd følgende enerettsbestemmelser: Garasjeplasser: De garasjeplasser som er tildelt etter følgende oppstilling har den angitte seksjon enerett til bruk: Plassnr. Seksjonnr.

De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har enerett til å bruke. Det skal ikke svares leie eller annet vederlag for eneretten til bruk ut over

den fellesutgiftsberegning som følger av § 3 ovenfor.

Frokostbalkong: De seksjoner som i henhold til salgsprospekt har såkalt frokostbalkong har enerett til bruk av dette arealet uavhengig av om det ved seksjonering blir gjort til del av seksjonen, blir tilleggsareal til de enkelte seksjoner eller ved seksjoneringen klassifiseres som fellesareal. Frokostbalkongene utgjør rømningsveier for øvrige seksjoner og rømning skal til enhver tid være mulig over disse arealene.

Skilting: Næringsseksjonene har rett til å skilte for sin virksomhet på fasadeflater utenfor sine seksjoner i henhold til avsatte felt til dette formålet. Skilt på fasaden skal godkjennes av styret.

§ 22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997. ω ω ω ω

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 798
FRYDENLUNDKVARTALET SAMEIE

Velkommen til årsmøte i FRYDENLUNDKVARTALET SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

7. mai 2025 kl. 18:00, Velferden, Strømsveien 66.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Etter årsmøtet vil det bli avholdt sameiermøte med info fra styres og spørsmål/innspill fra sameierne

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i FRYDENLUNDKVARTALET SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Tore Danielsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Terje Sørhuus foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Revisjonsberetning 2024.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 205 000,-.

Av dette er kr. 30.000 ekstraordinært styrehonorar til de av styremedlemmene som gjorde en ekstraordinær jobb med å få det nye ringesystemet opp å gå. Mange timer ble nedlagt, vi takker for jobben.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 205 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges i møtet
- Velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- velges i møtet
- velges i møtet

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Det er avholdt 11 styremøter i 2024.

Sameiet har god økonomi og god likviditet, men ser at vi i tiden fremover må bedre likviditeten for å møte fremtidige investeringer. Det gjelder spesielt varmekablene i nedkjørselen til garasjen hvor stadig overspenningsbryteren slår ut med jevne mellomrom. Foreløpig har vi klart å få den til å virke, men styret er usikker på når den må skiftes eller om den lar seg reparere. De kommunale avgiftene fortsetter å stige, i år forventes en økning på 15%.

Vi har derfor besluttet å øke felleskostnadene for 2025 med 10 %.

På vårparten startet styret innhenting av tilbud på forretningsfører, da vi ikke var fornøyd med behandlingen vi fikk hos Boalliansen, og de ble kjøpt opp av USBL. Etter tilbudsrunden valgte vi å gå tilbake til OBOS, da de gav oss et godt tilbud, cakr 30.000 lavere enn hva vi betalte sist vi benyttet OBOS.

Etter kraftig økning på forsikringen fra IF, valgte vi å bytte til Protector.

Vi har byttet ut det gamle kameraovervåkningssystemet, og har kjøpt inn nye kameraer fra Sikkerheten Selv på Dal. I tillegg til at de gamle kameraene ble byttet, satte vi også opp 2 kameraer på baksiden av 9 A, samt ett i mellomgangen ved postkassene.

Vi har sjekket ut mulighetene for å sette opp vannmåler i alle leilighetene. De målerne som finnes på markedet får ikke plass i taket i dusjen. Vi følger markedet nøye for å se om det kommer mindre målere.

Ringeklokkesystemet hadde begynt å synge på siste verset, så vi startet opp en prosess med å se hva markedet nå hadde å tilby. Vi valgte tilslutt StepLock, levert av EDA. Dette ble levert på slutten av året. Selv om vi hadde avtale om at EDA skulle gjøre hele jobben, ble det svært mye jobb for noen av styremedlemmene for å få dette på plass. Men, når noen nå flytter ut/inn, er styrets jobb vesentlig forenklet.

Leilighetene i 5. etg. har malt vegger mot sydsiden, og skilleveggene mellom seksjonene i 1. etg. i 9a er også malt. Vi forventer at øvrige seksjoner må males i 2025.

Etter årskontroll fra Elotec (brannvarslersystemet) har vi satt opp en røykdetektor til i 7e, samt en manuell brannvarsler i «mellomgangen».

2 leiligheter i 4. etg. har hatt vannlekkasje i taket. Vi har benytter Ø2B til å reparere skadene. Dette skytes dårlig arbeid fra blikkenslagere som Veidekke benyttet da bygget ble satt opp

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i FRYDENLUNDKVARTALET SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FRYDENLUNDKVARTALET SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3E718-2Q3ZO-IT0KV-VB87M-DMWGP-X1GT3

FRYDENLUNDKVARTALET SAMEIE
ORG.NR. 894 517 182, KUNDENR. 798

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 690 005	3 461 376	3 753 000	4 055 000
Ladeinntekter EL-bil		59 403	0	0	35 000
Andre inntekter	3	218 708	175 717	79 579	102 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 968 116**	**3 637 093**	**3 832 579**	**4 192 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-38 319	-23 970	-29 000
Styrehonorar	5	-170 000	-160 000	-170 000	-205 000
Revisjonshonorar	6	-12 731	-22 313	-17 500	-18 000
Forretningsførerhonorar		-127 220	-134 680	-145 000	-152 000
Konsulenthonorar	7	-5 209	-2 807	-4 300	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-681 941	-376 413	-429 000	-509 000
Forsikringer		-222 675	-188 548	-234 919	-253 000
Kommunale avgifter	9	-1 165 498	-1 130 861	-1 180 306	-1 518 000
Energi/fyring	10	-570 298	-656 677	-650 000	-622 000
TV-anlegg/bredbånd		-540 066	-515 283	-519 000	-540 000
Andre driftskostnader	11	-336 167	-381 610	-317 300	-327 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 855 776**	**-3 607 511**	**-3 691 295**	**-4 117 000**
DRIFTSRESULTAT		**112 341**	**29 583**	**141 284**	**14 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	83 693	68 263	0	70 000
Finanskostnader	13	-18	-1 038	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**83 675**	**67 225**	**0**	**70 000**
ÅRSRESULTAT		**196 016**	**96 808**	**141 284**	**84 000**

Overføringer:
Til opptjent egenkapital 196 016

Transaksjon 09222115557543224706 Signert TD, MN, ALE, LJS, SB

FRYDENLUNDKVARTALET SAMEIE
ORG.NR. 894 517 182, KUNDENR. 798

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		94 131	292 664
Forskuddsbetalte kostnader		227 888	416 551
Andre kortsiktige fordringer	14	14 611	34 252
Driftskonto OBOS-banken		815 652	0
Sparekonto OBOS-banken		2 031 114	0
Innestående i andre banker		0	2 519 708
SUM OMLØPSMIDLER		**3 183 396**	**3 263 176**
SUM EIENDELER		**3 183 396**	**3 263 176**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 032 506	2 836 490
SUM EGENKAPITAL		**3 032 506**	**2 836 490**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 727	307 559
Leverandørgjeld		92 163	74 334
Skyldig offentlige avgifter		0	1
Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn		0	236
Skyldige feriepenger		0	1 673
Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntekt		0	42 883
SUM KORTSIKTIG GJELD		**150 890**	**426 685**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 183 396**	**3 263 176**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 02.04.2025
Styret i Frydenlundkvartalet Sameie

Tore Danielsen Marit Nordby Atle Løken Edvardsen

Lilli Johanne Svendsen Stig Braaten

Transaksjon 09222115557543224706 Signert TD, MN, ALE, LJS, SB

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 903 805
TV/Bredbånd	494 280
Garasje	184 834
Felleskostnader næring	107 086
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 690 005**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Dekning i forbindelse med søknad om innglassing av terrasse	1 675
Svarapparat	68 992
Service gass	14 875
Avregning gass	64 162
Antenneleie	49 569
Avregning vann	19 436
SUM ANDRE INNTEKTER	**218 708**

Transaksjon 09222115557543224706 Signert TD, MN, ALE, LJS, SB

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-23 970
SUM PERSONALKOSTNADER	**-23 970**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 170 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 200, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 731.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 209
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 209**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-93 382
Drift/vedlikehold VVS	-14 248
Drift/vedlikehold elektro	-306 262
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-45 914
Drift/vedlikehold heisanlegg	-138 889
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-14 875
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 664
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 820
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-29 672
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-14 216
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-681 941**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-845 702
Feieavgift	-4 493
Renovasjonsavgift	-315 304
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 165 498**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-536 669
Gass	-33 629
SUM ENERGI / FYRING	**-570 298**

Transaksjon 09222115557543224706 Signert TD, MN, ALE, LJS, SB

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-10 322
Annen leiekostnad	-3 900
Håndverktøy	-21 124
Datautstyr	-3 448
Annet driftsmateriale	-9 157
Lyspærer og sikringer	-770
Vaktmestertjenester	-52 401
Renhold ved firmaer	-93 680
Snørydding	-97 754
Gressklipping	-8 766
Andre fremmede tjenester	-187
Kontor- og datarekvisita	-839
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 200
Andre kontorkostnader	-21 159
Drivstoff	-408
Bilgodtgjørelse	-714
Reisekostnader, opplysningspliktig	-549
Bank- og kortgebyr	-4 420
Øreavrunding	-4
Velferdskostnader	-1 365
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-336 167**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter bank	83 553
Andre renteinntekter	140
SUM FINANSINNTEKTER	**83 693**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-18
SUM FINANSKOSTNADER	**-18**

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning elbil desember, fakturert 2025	5 209
Infrastruktur elbil	9 402
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**14 611**

Transaksjon 09222115557543224706 Signert TD, MN, ALE, LJS, SB

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25
Selskapsnummer: 798 **Selskapsnavn:** FRYDENLUNDKVARTALET SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Plan- og bygningsavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 LILLESTRØM

BESØKSADRESSE
Jonas Liesgate 18 LILLESTRØM

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

FRYDENLUNDKVARTALET SAMEIE
Postboks 6668 St Olavs Plass
0129 OSLO

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2010/1287	Katarzyna Nyborg, 66938440	20.03.2018

Saksnr.:2010/1287
Vedtaksnr.(DS):18/180

Ferdigattest - hus A - nybygg boligblokk med næringsareal - gnr 77 bnr 74 - Strømsveien 76

VEDTAK

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Nye bygg og anlegg - frittliggende, Komb. bolig der bolig>annet areal, Strømsveien 76, Frydenlundgata 7-9, 2010 STRØMMEN

Gnr: 77	Bnr: 74	Festenr:	Seksjonsnr:
BRA:8273 m^2			

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
07/491	23.08.07	Rammetillatelse
07/730	17.12.07	Igangsettingstillatelse etappe 1
07/811	28.12.07	Igangsettingstillatelse etappe 2
08/164	13.03.08	Igangsettingstillatelse etappe 3
08/667	06.08.08	Igangsettingstillatelse etappe 4
08/660	06.08.08	Endringstillatelse
07/79	12.12.07	HUT sak
09/120	27.02.09	Dispensasjon
09/395	04.06.09	Midlertidig brukstillatelse
09/396	04.06.09	Driftstillatelse heis 1
09/397	04.06.09	Driftstillatelse heis 2
09/399	04.06.09	Ansvarsrett
09/996	30.11.09	Endringstillatelse
10/267	12.04.10	Midlertidig brukstillatelse
10/750	06.09.10	Endringstillatelse
10/790	13.09.10	Endringstillatelse
10/850	01.10.10	Midlertidig brukstillatelse
11/9	11.01.11	Endringstillatelse
11/292	14.04.11	Endringstillatelse
11/521	21.06.11	Endringstillatelse

Merknader:

- Tidligere saksnr. 07/1234
- Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæringer og i henhold til anmodning fra Enerhaugen Arkitektkontor AS, datert 18.03.14 og 15.02.18. Det vises til følgebrev datert 15.02.18 (vedlegg 3 i JP 46).

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

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

Klagerett
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Fylkesmannen er klageinstans. Klagen sendes til Skedsmo kommune.

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

Med hilsen

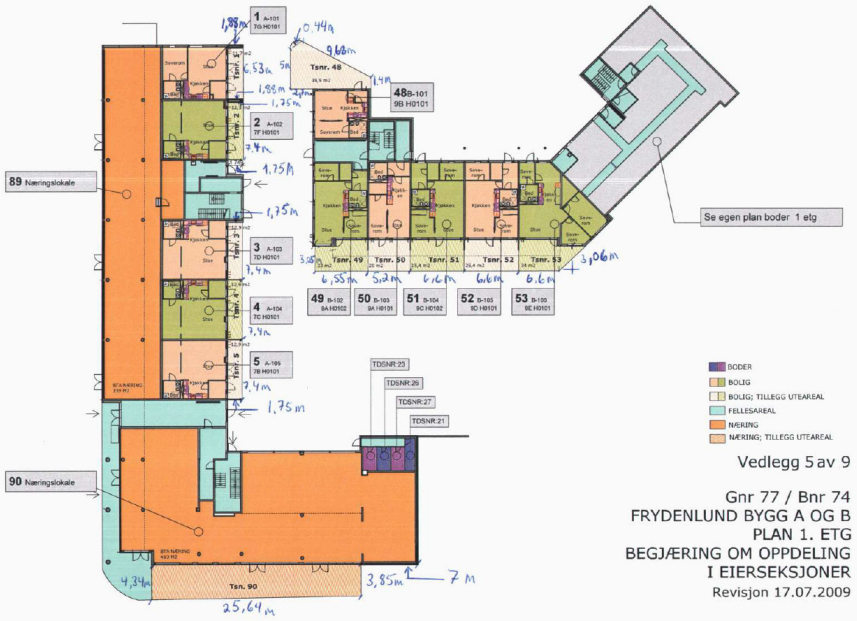
Ellen Anita Holterhagen
seksjonsleder

Katarzyna Nyborg
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Enerhaugen Arkitektkontor AS	Postboks 6645 Rodeløkka	0502	OSLO
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS	Sykehusveien 10	1474	NORDBYHAGEN



Vedlegg 5 av 9

Gnr 77 / Bnr 74
FRYDENLUND BYGG A OG B
PLAN 1. ETG
BEGJÆRING OM OPPDELING
I EIERSEKSJONER
Revisjon 17.07.2009

403/06

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Strømsveien 76 m.fl.

(Kvartalet: Strømsvn X Skolegt X Frydenlundsgt)

(Gnr/bnr 77/126, 77/74, 77/104, 77/196, 77/197, 77/250, 77/77, 77/87, 77/88, 77/1102, 77/1103, 77/78.)

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart.

§ 2 Formål

Området reguleres til:
- Felt A: Byggeområde for bolig, kontor, forretning og bevertning.
- Felt C: Byggeområde for bolig, kontor og forretning.
- Felt D: Byggeområde for bolig, kontor og forretning.
- Kjørevei.

Annen veigrunn, fortau
- Felles avkjørsel fra Skolegata for felt A1, A2 og D (F1).
- Felles avkjørsel fra Strømsveien til parkering under terreng for felt A2 og A3 (F2).
- Felles gangvei for felt A1 og A2

§ 3 Arealbruk

I felt A1, A2 og A3(vestre og søndre del) tillates ikke bolig i første etasje mot tilstøtende gater.
I felt A3 tillates kontor, forretning og bevertning bare på vestre og søndre del av feltet.

§ 4 Utnyttelse

BYA for felt A1a skal ikke overstige 50%
BYA for felt A1b skal ikke overstige 70%
BYA for felt C skal ikke overstige 30%
BYA for felt D skal ikke overstige 30 %
For felt A2 og A3 er utnyttelsen regulert av byggelinjer, byggegrenser og etasjetall/gesimshøyder.

§ 5 Plassering

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser og i byggelinjer som anvist på plankart.
Parkeringsanlegg under terreng tillates oppført inntil grense mot nabo, og sammenhengende mellom flere felt.

§ 6 Høyder

Ny bebyggelse kan oppføres med maksimal byggehøyde som angitt på plankartet.
Felt A kan bebygges med 5 etasjer der plan 5 trekkes tilbake 2,5 m til alle sider.

Felt A1a kan bebygges med 3 etasjer med tilbaketrukket 4. etasje.
Gesimshøyder c+165 (4 etg) / c+ 162 (3.etg)

Felt A1b kan bebygges med 4 etasjer med tilbaketrukket 5. etasje.
Gesimshøyder c+165 (5.etg) / c+ 162 (4.etg)

Felt A2 kan bebygges med 5 etasjer med tilbaketrukket 5.etasje, regnet fra Strømsveien.
Gesimshøyder c+166 (5.etg) / c+ 163 (4.etg)

Felt A3 kan bebygges med 5 etasjer med tilbaketrukket 5.etasje, regnet fra Strømsveien.
Gesimshøyder c+166 (5.etg) / c+ 163 (4.etg)

Felt C kan bebygges med 3 etasjer.
Felt D kan bebygges med 3 etasjer.

Maksimal høydeforskjell mellom fortau og forretningsgulv i første etasje er 80 cm.

Det tillates mindre overskridelser for innpassing av heishus, tekniske rom og lignende.

§ 7 Utforming

a. Felt A: Bebyggelsen skal utformes med felles fasadeliv langs Strømsveien
Med felles fasadeliv menes bygningens yttervegg eller andre konstruksjoner som binder bebyggelsen sammen til et kvartal.

b. Fasadene mot gatene behandles med spesiell omtanke til en rytme og skala som står i forhold til det småbypreget Strømmen har.
Mindre utspring og inntrukne deler i fasaden kan tillates for å skape rytme og variasjon.
Det tillates utspring av balkonger på inntil 1.0m.

c. Næringslokaler som ligger ut mot gater, skal henvende seg til disse ved at det skal være vinduer i fasadene, og at det ikke skal være tillatt å tildekke vinduene

d. Bygningen skal koordinatbestemmes av kommunen før byggemeldingen kan godkjennes.

e. Kommunen krever spesiell behandling av fasadeutforming i det faste utvalg for plansaker.

f. Bebyggelsen på felt A skal utformes med flatt tak. Ingen tekniske installasjoner, også oppbygg for heis, tillates oppført med høyde over tak større enn 0,8 m i forhold til maksimal mønehøyde og være trukket 5,0m inn på takflaten.

g. Utomhusarealer tilsvarende 25 m2 pr boenhet skal ferdigstilles samtidig med boenheten, og kan bestå av balkonger, terrasser og andel av uteareal.

h. Ved innsendelse av rammesøknad skal det fremlegges tegninger/fotomontasje og modell som synliggjør samspillet med omgivelsene. Rammesøknad forelegges HUT/det faste utvalg for plansaker til behandling.

§ 8 Atkomst/ Parkering

Atkomst fra veinett som vist med piler på plankartet.

Felles adkomst fra Strømsveien til felt A2 og A3 får gyldighet for felt A2 kun hvis det etableres parkeringsanlegg under terreng innen feltavgrensningen, og kan ikke benyttes frem til nåværende gårdsplass.

§ 9 Utomhusplan

Utomhusplanen skal være tilpasset det aktuelle utbyggingstrinn (felt).
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for den angjeldende og begrensede del av planområdet som er ubebygget. Utomhusplanen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, uteoppholdsarealer/arealer for lek, tilrettelegging for funksjonshemmede, beplantning, parkering, gang /kjøreadkomst, plan for drenasje og bortledning av overvann samt områder for søppelhåndtering.

I forbindelse med opparbeidelse av lekeplass skal Barne- og Familiedepartementets forskrift ved utelekeplass være retningsgivende, hvor uteareal skal være sikret mot forurensning, trafikk og annen helsefare samt gi mulighet for samhandling mellom ulike alders og sosiale grupper.
Uteoppholdsarealer skal anlegges iht kommunens vedtekter.

§ 10 Miljøbestemmelser

Kommunen kan nedlegge forbud mot virksomhet som er forurensende, støyende eller på annen måte til sjenanse for omgivelsene. Utelagring er ikke tillatt.

De laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, herunder støy fra parkeringsplasser og nedkjørsler til parkeringskjeller, gitt i rundskriv T-1442 skal følges.
Ved rammesøknad skal det legges særlig vekt på støytiltak i vinduer, dører og fasader, og mekanisk ventilasjon av støyutsatte leiligheter må vurderes.

Ved rammesøknad skal det gjøres spesielt rede for hvordan tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede er løst, det vises til TEK, kap. X
Heis tilpasses båre-/syketransport.

Eventuell bruk av avfallssug til renovasjon (jfr renovasjonsforskrifter for Skedsmo kommune § 10), skal avklares ved utarbeidelse av rammesøknad.

Vareleveranse og avfallshåndtering skal ikke skje fra offentlige gater.

§ 11 Rekkefølgebestemmelser

Fortau med eventuell beplantning langs Strømsveien og Skolegata skal være ferdig opparbeidet i henhold til gjeldende planer og -/ eller formingsprogram og kommunens norm før brukstillatelse kan gis.

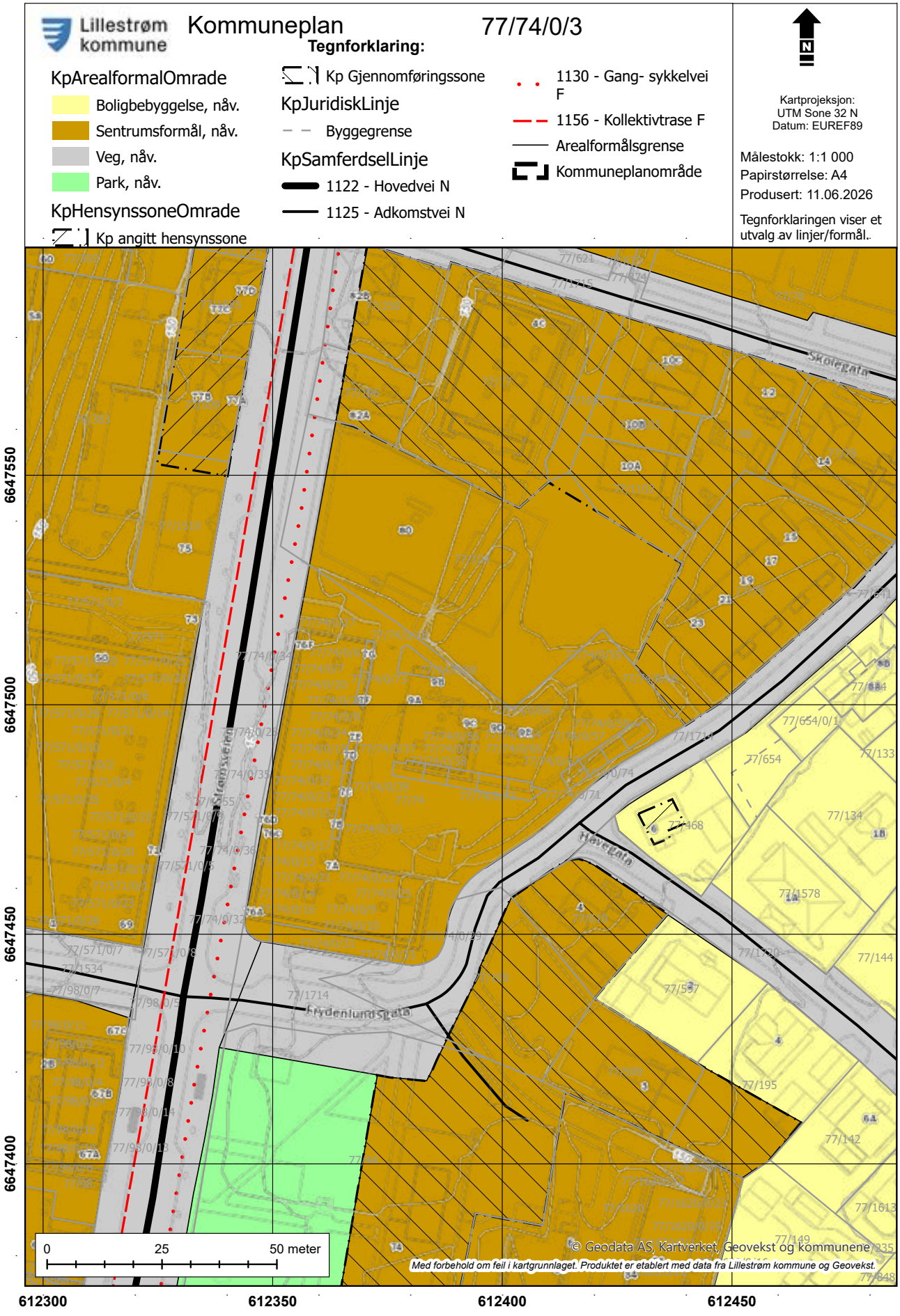
Opparbeidelse av Frydenlundsgata med fortau skal være ferdig i henhold til kommunens norm før brukstillatelse kan gis.

Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før innflytting skjer.
Støybeskyttelsestiltakenes effekt skal dokumenteres ved etterkontroll når bygningen/ virksomheten er tatt i ordinær bruk.

Uteområdene skal være ferdig opparbeidet samtidig med ferdigstillelsen av bebyggelsen.

Skedsmo kommune,
planavdelingen, 01.06.2005Revidert 08.12.05

Vedtatt den 01 / 02 20 06
Skedsmo kommunestyre, sak 4
Bugge Larsen
Pairsjef


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
77/74/0/3
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Sentrumsformål, nåv.
Veg, nåv.
Park, nåv.
KpHensynssoneOmrade
Kp angitt hensynssone
Kp Gjennomføringssone
KpJuridiskLinje
Byggegrense
KpSamferdselLinje
1122 - Hovedvei N
1125 - Adkomstvei N
1130 - Gang- sykkelvei F
1156 - Kollektivtrase F
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 11.06.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål..
6647550
6647500
6647450
6647400
612300
612350
612400
612450
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.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken 77/74/0/3

Tegnforklaring:

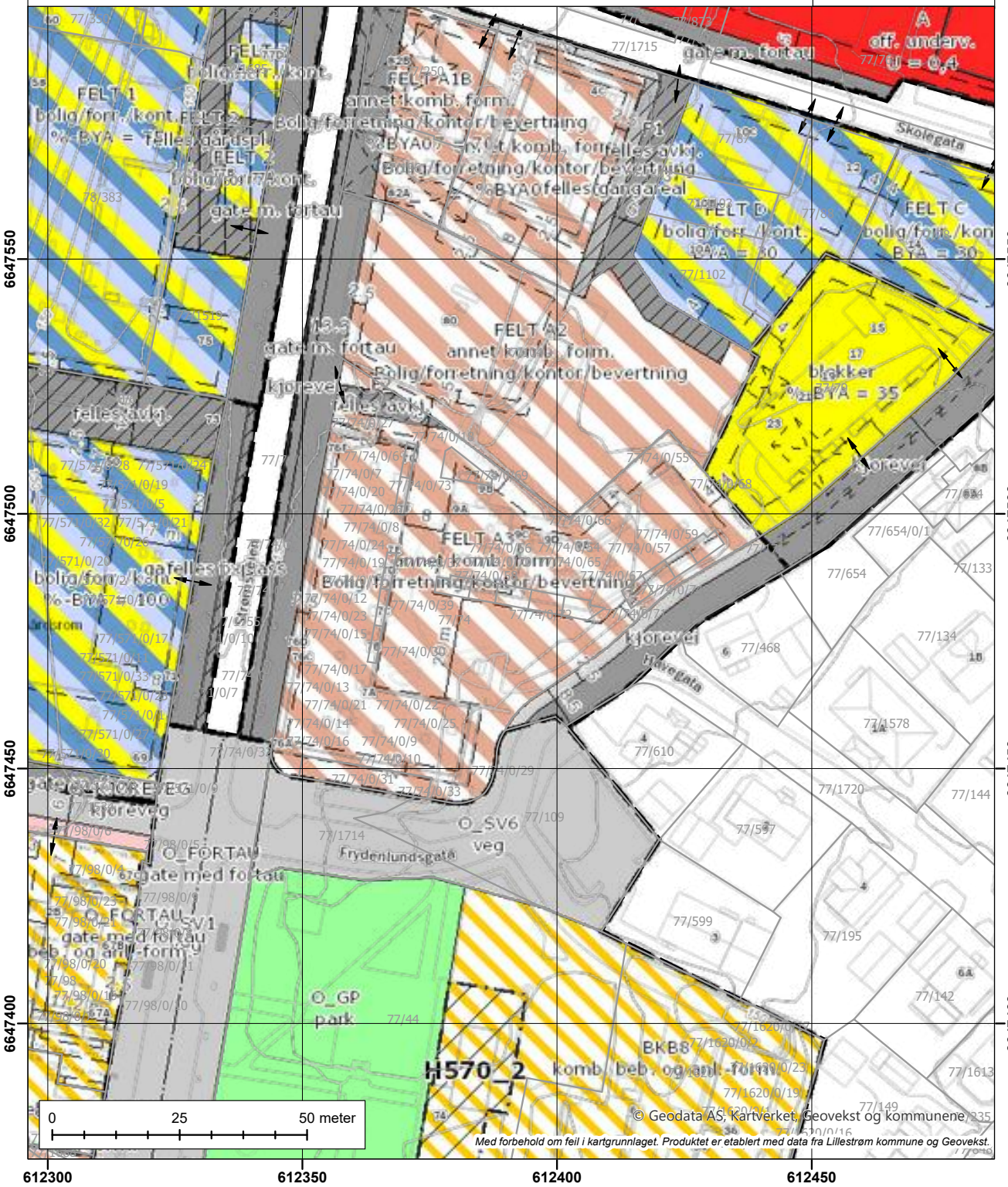
- Blokkbebyggelse
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles gårdsplass
- Bolig / Forretning / Kontor
- Annet kombinert formål
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 3050 - Park
- RpAngittHensynSone
- 661 - Bevaring av bygninger
- 1242 - Avkjørsel
- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1211 - Byggegrense
- 1212 - Byggelinje
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 11.06.2026

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.

ambita

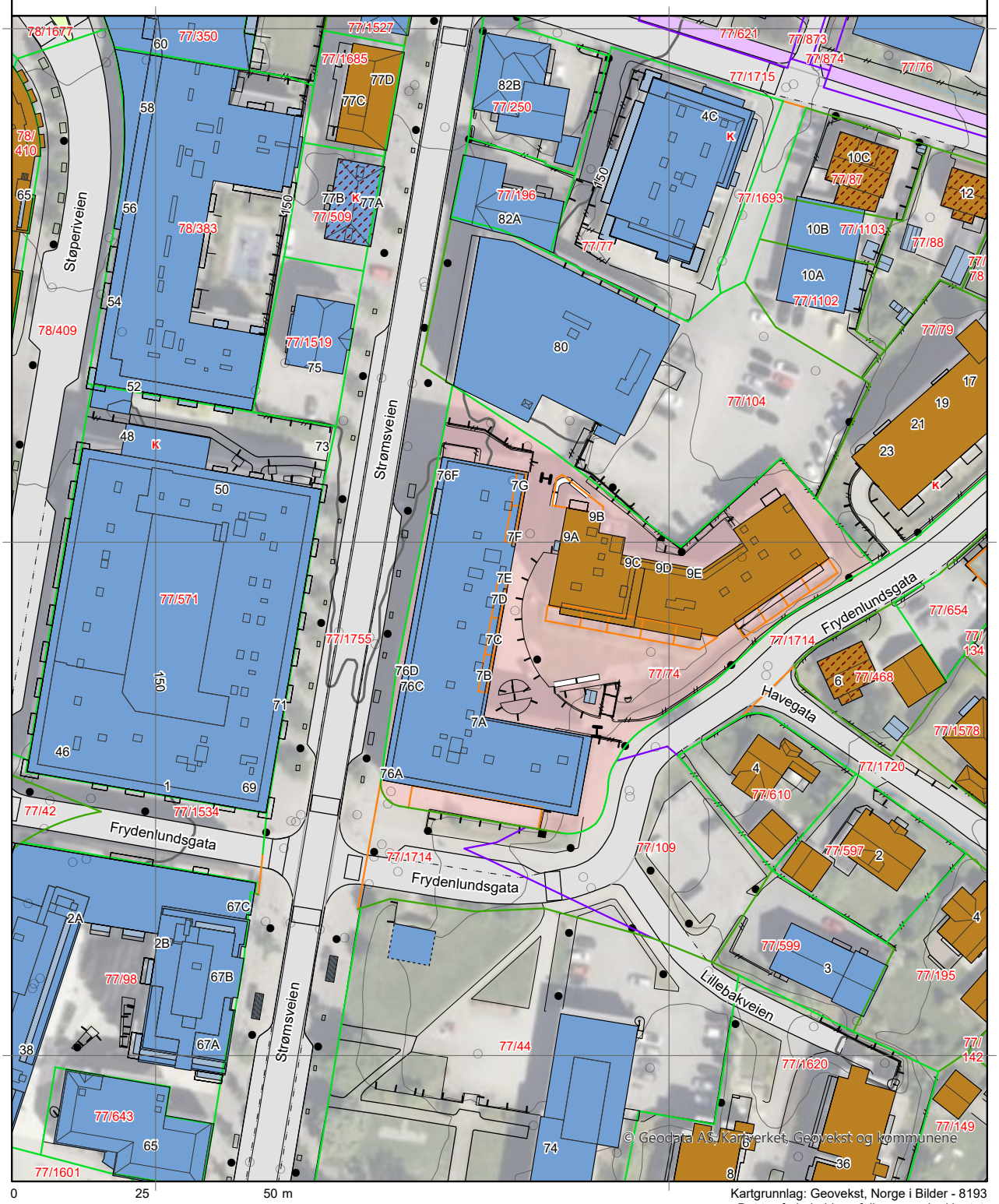
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/77/74/0/3

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: 11.6.2026



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

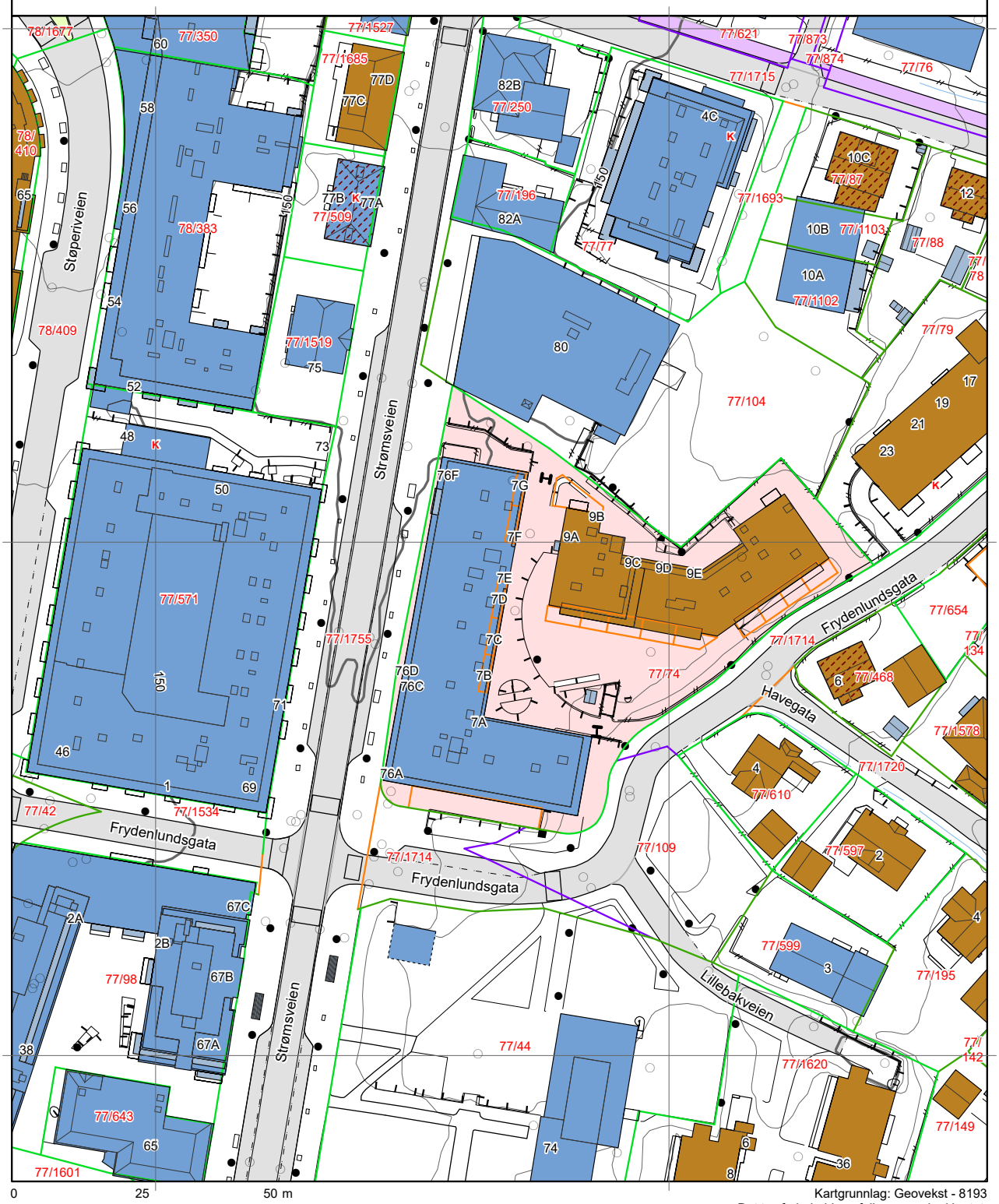
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/77/74/0/3

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: 11.6.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring



Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

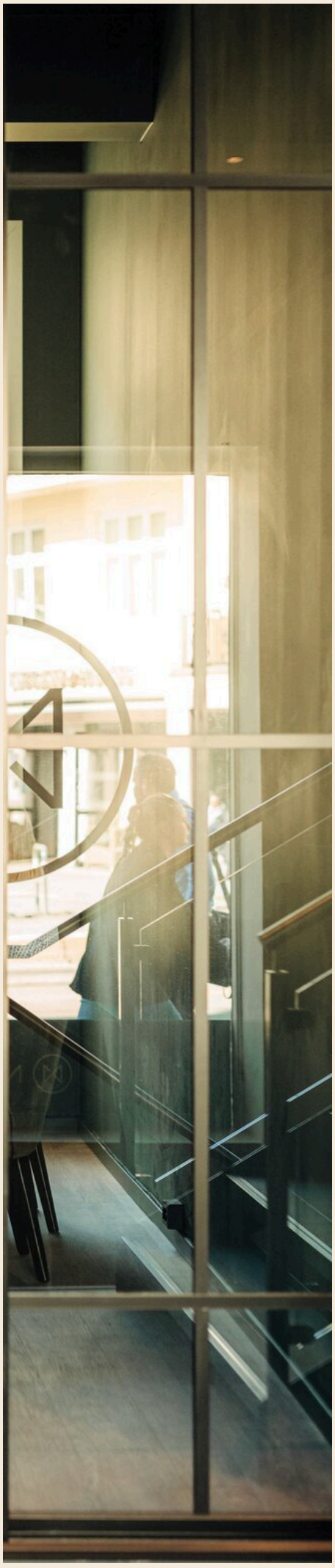
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

Hos oss står kunnskap, tillit og trygghet i sentrum - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Vi har inngående lokalkunnskap om Lillestrøm og Rælingen og vet hva boligkjøperne i området ser etter når de jakter sitt neste hjem.

Gjennom målrettede og effektive digitale løsninger sørger vi for at din bolig når de riktige kjøperne - der de faktisk er.

Ta kontakt for en uforpliktende boligprat, bestill en verdivurdering eller se våre boliger til salgs.

Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852



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: 60-0274/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Frydenlundsgata 7D 2010 STRØMMEN
Matrikkel: Gnr 77, bnr 74, snr 3 (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)

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



Denne boligen er presentert av:

Nadeem Bokhari

Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Lillestrøm
n.bokhari@nordvikbolig.no
915 34 941