NORDVIK

Frognerveien 9A

1 soverom | 31 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Frognerveien 9A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
14	Om boligen
28	Nabolagsprofil
29	Vedlegg
52	Andre vedlegg
93	Kontaktinfo
96	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
99	Forbrukerinformasjon om budgivning
100	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.05.2026

Nøkkelinformasjon



Innbydende 2-roms i 5. etg. | Garasjeplass | Romslig, solrik veranda på 11 kvm | Kort avstand til det meste i hverdagen!

Prisantydning	**3 190 000,-**
Omkostninger	**81 130,-**
Totalpris	**3 271 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 331,-**
BRA-i	**31 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2019**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nadeem Bokhari v/Nordvik Eiendomsmegling har gleden av å presentere en attraktiv 2-roms selveierleilighet med sentral og solrik beliggenhet. Medfølgende parkeringsplass i garasjeanlegg, kort vei til E6 og bl.a. Skedsmokorset, Lillestrøm og Gardemoen.

Leiligheten inneholder hyggelig stue/kjøkken, 1 komfortabelt soverom, tiltalende flislagt baderom med gulvvarme og romslig veranda.

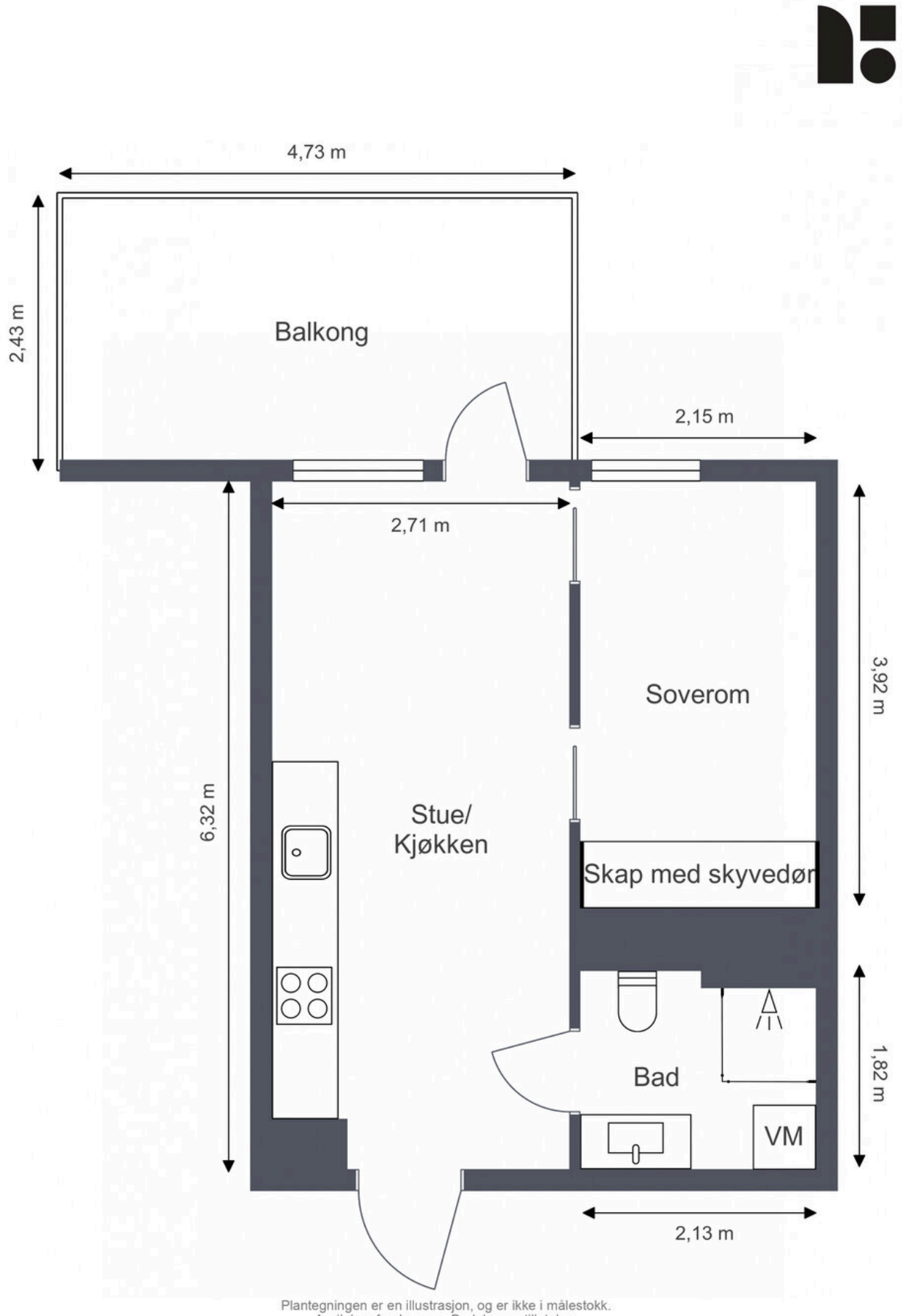
Moderne veisystemer og jernbane betyr god beliggenhet i forhold til Oslo/Lillestrøm regionen, samt Jessheim og hoved flyplassen på Gardermoen.

Med bil tar det ca. 17 minutter til Oslo Lufthavn, 14 minutter til Jessheim, 14 minutter til Lillestrøm, 17 minutter til Strømmen og 32 minutter til Oslo S.

For togpendleren er det kun 300 meter til Frogner stasjon, og bussholdeplass har du 100 meter fra eiendommen.

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 6 kvm



Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.

Kjøkkenet fremstår som anvendelig og trivelig med god benke- og lagringsplass!





Lys og innbydende stue/kjøkken løsning!

Effektiv og god åpen stue/kjøkken løsning!



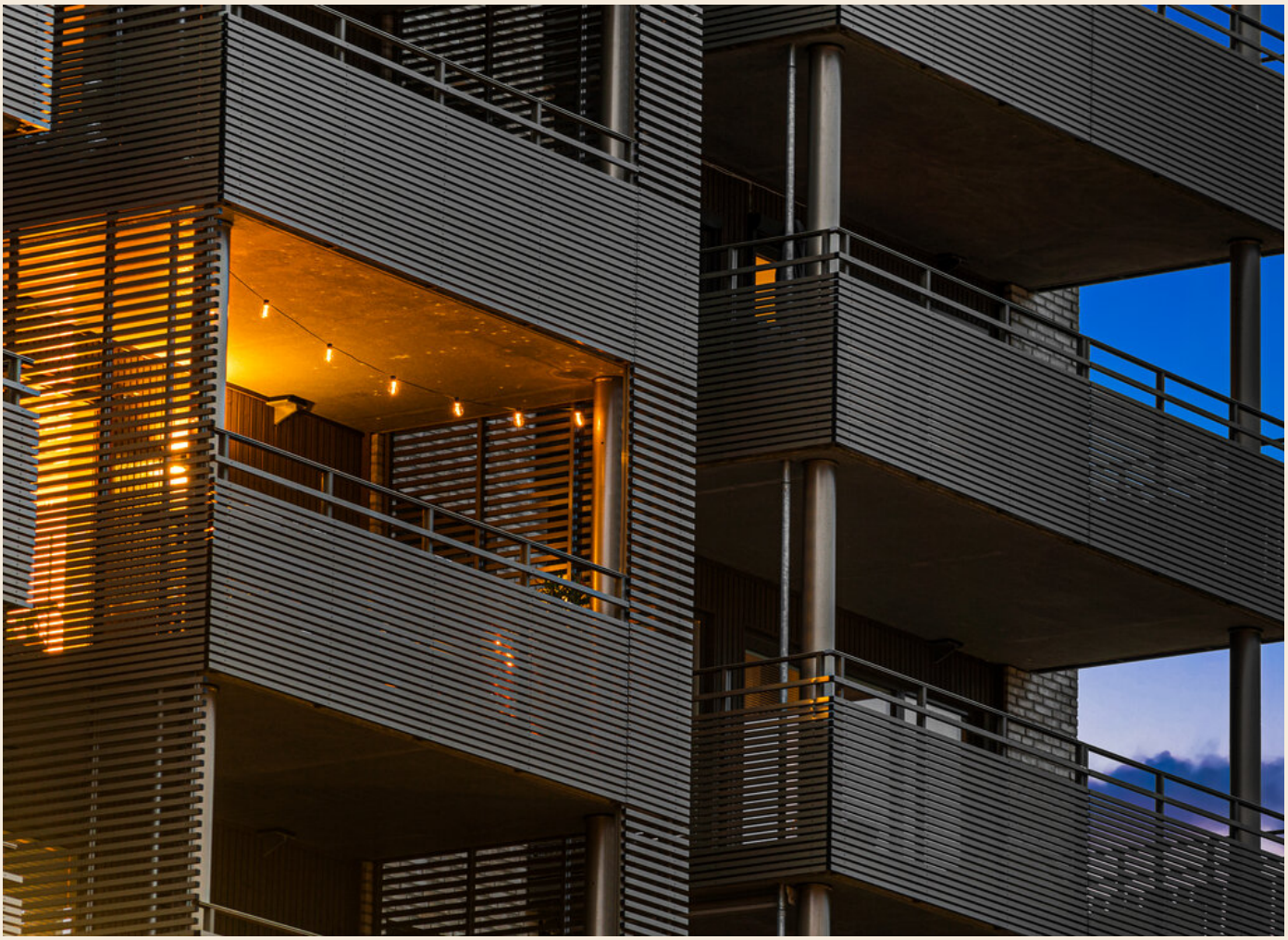



















42
40
39
38
37
HC

For togpendleren er det 300 meters gangavstand til Frogner togstasjon. Herfra tar lokaltoget deg til Lillestrøm stasjon på ca. 12 minutter og direkte inn til Oslo S på under en halvtime. Det går også tog retning Jessheim/Dal to ganger i timen!





Området kombinerer rolige omgivelser med umiddelbar nærhet til både dagligvare, kollektivtransport og det er kort vei til Lillestrøm eller Oslo!

Frogner sentrum på dagtid!



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
60-0220/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Frognerveien 9A, 2016 FROGNER
Gnr 273, bnr 20, snr 84 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selger
Kristoffer Lien Bjørnstad

Kjøpesum og omkostninger
3 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
79 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
81 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
94 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 271 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 284 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2019

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 31 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 37 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Stue/kjøkken, soverom og bad
Total BRA: 31 kvm.
TBA: 11 kvm. Sørvestvendt veranda

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.
Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.
Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Innhold
Perfekt objekt for nyetablerte, enslige med barn/uten barn eller investoren som ønsker å leie ut!

NYT TILVÆRELSEN I ET HJEM FRA 2019

Totalt bruksareal: 48m² (BRA-i, BRA-e og TBA)
Totalt primær rom: 31m²

Praktisk og effektiv planløsning med følgende innhold 5 etasje: Stue/kjøkken, soverom og bad.
Annet: Sørvestvendt veranda på ca. 11m² med tilkomst fra stuen.
Leiligheten disponerer en romslig kjellerbod i bakkant av garasjeplassen målt til 6m², og det medfølger en parkeringsplass i lukket garasjeanlegg.

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:
2-roms selveierleilighet i 5. etasje med heis
Sørvestvendt veranda på ca. 11 kvm. med gode solforhold og fritt utsyn
Behagelig soverom med 2 garderobeløsninger
Tiltalende flislagt baderom med varmekabler i gulv
Vannbåren gulvvarme via fjernvarme
Garasjeplass i lukket garasjeanlegg og stor bod
Svært sentralt, og likevel landlig område
Umiddelbar nærhet til buss, tog og andre servicetilbud
Kort gangavstand til det meste i hverdagen

Standard
VELKOMMEN INN I DITT NYE HJEM!

2-roms selveierleilighet oppført i 2019 med heisadkomst. Leiligheten fremstår som innbydende og har god beliggenhet.
For utfyllende tekniske standard henvises det for øvrig til vedlagt tilstandsrapport.

S t u e o g k j ø k k e n
Leiligheten har en hyggelig stue med åpen kjøkkenløsning. Det er plass til foretrukne sofaløsning med tilhørende møblement og koselig spiseplass i kjøkkensonen. Rommet har gode vindusflater som gir rikelig med naturlig lys, og det er utgang til solrik, sørvestvendt veranda med fritt utsyn. Det er montert persienner på vinduer for å dempe det skarpe lyset. Videre er stuen innredet med parkettgulv som strekker seg sømløst inntil kjøkkeninnredning og inngangsdøren, vegger er utstyrt med malte flater i lyse farger, en fondvegg i lun farge og det er malte prefabrikkerte betongelementer i himling.

Kjøkkenet fremstår som anvendelig og trivelig med god benke- og lagringsplass.
Innredningen har lyse slette fronter og laminert benkeplate med praktisk benkebelysning over. Det er fliser på vegg mellom kjøkkenbenk og overskap. Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser følger selvsagt med leiligheten. Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.

B a d / w c / v a s k e r o m
Boligen inneholder et tiltalende baderom med fliser på gulv, vegger og gulvvarme. Innredning består av heldekkende servant med lyst møblement, speil med belysning, veggmontert toalett og dusjnisje med glassdør. Baderommet har opplegg for vaskemaskin og vaskemaskinen i rommet kan medfølge etter avtale med eier.

S o v e r o m o g g a r d e r o b e
Leiligheten inneholder et behagelig soverom med plass til dobbeltseng, evt. nattbord og garderobe. Rommet er innredet med parkettgulv, lysmalte vegger og malt himling. Det medfølger et dobbelt garderobeskap og skyvedørsgarderobe, som også kan fungere som en bod/oppbevaringsplass om det er ønskelig.

Parkering
Leiligheten disponerer en fast garasjeplass (nr. 39) i felles garasjeanlegg i kjeller. Parkeringsplasser og boder i garasjeanlegget er organisert som en næringsseksjon med snr. 58, hvor hver garasjeplass representerer en ideell andel (1/126) tilknyttet leiligheten. Dette tilsvarer én garasjeplass og vil bli overført ny eier sammen med leiligheten. Parkering for besøkende skjer i utgangspunktet på tildelte plasser på utearealet og biler må merkes med parkeringsoblater som angir tidspunkter for oppholdet. Elbillader kan bestilles via styret i sameiet. Til denne leiligheten disponeres det en romslig bod (nr. 77) i bakkant av garasjeplassen.

Hver av de tre næringsseksjonene som ikke er garasjeanlegg, skal ha eksklusiv bruksrett til alle parkeringsplassene på bakkeplan, samt utearealer som naturlig tilhører næringsseksjonen. Boligseksjonene disponerer et antall av parkeringsplassene til gjesteparkering. Ellers parkering etter områdets bestemmelser.
Boligsameiet har egen heis til garasjeanlegg. Næringsdelene må få adkomst til tekniske rom i garasjekjelleren.

Modernisering og påkostninger
Malt fondvegg i stuen og lagt silikonfuge i dusjsonen.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Badet er fra byggeår, eneste endring er ny silikon i dusjsone.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Fikk melding 21.05.26 av sameiet om at ventilasjon i alle leiligheter skal renses og betales av hver enkelt eier. Estimert kostnad ca. 2000kr per leilighet. Jeg betaler dette. Rens utføres fra mandag 15.06 til fredag 19.06.26.
Aggregaterne renses 22.06 og 23.06.26.

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

Nei
Eventuell kommentar:

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Vanlig bruks slitasje på gulv og noen få sprekker i gips.

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 tidligere vært skjeggkre i bygget som ble utbedret i regi av sameiet før jeg flyttet inn.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Kun tilstandsrapport i forbindelse med dette salget.

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? Tidligere salgsoppgave og tilstandsrapport da jeg kjøpte.

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

Bygningssakkyndig
Fredrik Oseth Nordby

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 20.05.2026
Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG
Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med
teglstein.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.
Parkering:
- Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller.

INNVENDIG
Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.
- Sprinkleranlegg.

Innvendig overflater, utover våtrom:
- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,48 meter, målt i stue.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Oppvarming:
- Varmekabler i bad.
- Vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmeanlegg.

Vinduer
Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.
Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører
Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.
Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Sørvestvendt balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 11 m².
Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

VÅTROM
5. ETASJE > BAD
Generell
Badet er fra byggeåret.
Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Overflater vegger og himling
Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.
Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Overflater Gulv
Fliser på gulv.
Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk

og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser.
Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Sluk, membran og tettesjikt
Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.
Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.
Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Sanitærutstyr og innredning
Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.
Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

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

Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er utført, men stålstendere i veggkonstruksjonen forhindrer fuktmåling med piggelektrode. Det er derfor gjennomført en visuell inspeksjon av hulrommet, samt et fuktsøk med overflateindikator på veggens utside. Ingen indikasjoner på fuktproblematikk ble registrert ved disse undersøkelsene.

5.ETASJE > STUE/KJØKKEN
Overflater og innredning
Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.
Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler.
Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt.
Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Avtrekk
Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Via ventil i vegg.
Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og forkrommet kobberrør på badet.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Automatisk lekkasjestopper i kjøkken.
Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rørsystem er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

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

Ventilasjon
Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.
Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.
Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vannbåren varme
Type: Vannbåren gulvvarme.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i soverom.
Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.
Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold

som ikke oppdages. Skjulte rør vurderes basert på alder og synlige tegn til skader på gulv fra gulvvarmen. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Elektrisk anlegg
Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:
25.01.2018:
El installasjon nye leiligheter.
Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.
Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

Oppsummering av avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt
Tilliggende konstruksjoner våtrom-bad
Hulltaking er utført, men stålstendere i veggkonstruksjonen forhindrer fuktmåling med piggelektrode. Det er derfor gjennomført en visuell inspeksjon av
hulrommet, samt et fuktsøk med overflateindikator på veggens utside. Ingen indikasjoner på fuktproblematikk ble registrert ved disse undersøkelsene.

TG3: Store eller alvorlige avvik
Ingen avvik.

TG2: Avvik som kan kreve tiltak
Ingen avvik.

Fullstendig tilstandsrapport datert 20.05.2026 ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre
Integrert kjøl/frys komfyr, platetopp og oppvaskmaskin medfølger.
Vaskemaskin i baderommet kan medfølge etter avtale med eier.
Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.
Garderobeskap i soverommet medfølger. Taklampe over spisebordet i stuen og og i soverommet følger med.

Adgang til utleie
Dersom leiligheten ønskes leid ut, skal styret informeres om dette i forkant.
Det skal gis detaljer om leieforholdet (leiers fulle navn og personalia).

Energi og oppvarming

Energimerking
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
- Varmekabler i bad.
- Vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmeanlegg.
- Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: Ca. 1400 kWh | Strømkostnad forrige år: Ca. 3000 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 31.12.2025
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 331,- pr. mnd.
Inkluderer: Hva dekker felleskostnadene?: Fastgebyr vann og avløp, felles bygningsforsikring, kabel-TV/bredbånd, garasjeplass, leie til Techem og vedlikeholdsfond iht. regnskap. ikke fjernvarme.

Herav:
Fastgebyr V/A: 286
Felleskostnader: 1 260
Garasjeplass: 100
Kabel TV: 538
Leie av anlegg Techem: 120
Vedlikeholdsfond: 27
Total: 2 331

Faktura for fjernvarme med varmtvann og fyring faktureres direkte fra Techem.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkl i mnd. felleskostnader. I dette inngår gebyr avløp, vann og renovasjon. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

Andre utgifter
Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 6000 kr | Andre faste kostnader: Felleskostnader, innboforsikring, strøm, forbruk vann, avløp og varme.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 572 983,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 291 933,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber: Ja | Inkludert: Bredbånd, TV

Sameiet

Navn og orgnr.
Frogner Sentrum Sameie, orgnr. 919874279

Om sameiet
Frogner Sentrum Sameie ligger i Lillestrøm kommune, og har org.nr 919 874 279.
Sameiet består av 118 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner, hvorav 41 boligenheter leies ut.
Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 273/20 og har følgende adresse: Dueveien 13,15,17 og Frognerveien 5A, 5B, 7, 9A og 9B
Forretningsfører: BORI BBL.
Revisor: BDO Revisjon AS
Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige forsikring.
Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.
Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte seksjonseier, dette er det eier selv som er ansvarlig for og påse at foreligger. Spesielt viktig vil er dette for de som leier ut sin seksjon.
Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret.
Styreleder: Jørn Reinhardsen
Dyrehold: Eieren av dyr har selv ansvaret for at deres dyrehold ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.
Kommunale avgifter: Kun fastledd kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.
Fjernvarme: Avlesning og fakturering direkte til eier foretas av Techem.
Årsresultat 2025: Sameiets resultat ble et overskudd på kr 568.463, -.
Styret foreslår at årsresultatet disponeres slik:
Overført annen egenkapital med kr. 564.209,-
Overført vedlikeholdsfond kr. 4.254,-

Styrets arbeid
Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 11 styremøter.
SAKER SOM HAR VÆRT-OG ER UNDER ARBEID:
Gjennomgang av budsjetter utarbeidet av forretningsfører BORI
Koordinering, og mekling mellom naboer (klage på støy etc.) Styret har vært engasjert i flere tilfeller vedrørende problemer med gulv varme og støy fra røropplegg
Utskiftning av låssystemer på alle inngang - og boddører.
Deltakelse på befaringer og samlinger ved problemer på tekniske anlegg, samt gjennomgang av løsninger for optimalisering (energibesparende tiltak).
Gjennomført ytterlige møter med utbygger ØIE Eiendomsutvikling med oppsummering av utfordringer og reklamasjoner fra både BTI og BTII. Konklusjoner og arbeid som skal utføres som et resultat av dette møte er fortsatt under arbeid. Dette gjelder flere områder og «gamle» kjente og noen nye problemstillinger.
Omfattende oppfølging med måleravlesninger fra Techem, samt fakturering av forbruk fra Lyse. Har resultert i oppsigelse av Lyse, og skifte til BORI.
Inngangen via garasjeporten har fått adresse Dueveien 31.
Det er i året gjennomført pålagt elkontroll av vårt anlegg.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Forretningsfører
Bori BBL

Styregodkjennelse
Nei, sameiet har ikke styregodkjenning men skriftlig melding om ny eier skal sendes til styret.

Informasjon om fellesgjeld
Leiligheten har ikke andel fellesgjeld pr. 11.05.2026.

Fellesformue
Kr 5 372,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultat 2025: Sameiets resultat ble et overskudd på kr 568.463, -.
Styret foreslår at årsresultatet disponeres slik:
Overført annen egenkapital med kr. 564.209,-
Overført vedlikeholdsfond kr. 4.254,-
Utdrag av årsregnskap 2025 er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad: Ja, men ikke ofte og selger har ikke behøvd å være med.

Dyrehold
Eieren av dyr har selv ansvaret for at deres dyrehold ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dersom et aktuelt dyrehold viser seg som ett problem og skaper store ulemper for øvrige beboere, er det styrets rett å ta opp saken med eieren og eventuelt fatte beslutninger om eventuelle tiltak og konsekvenser.
Alle dyr som beveger seg ute skall holdes i bånd eller være avstengt med bur eller lignende.
Eieren av dyr har et personlig ansvar for at ekskrementer og lignende ikke blir etterlatt innenfor bo-området, men straks blir samlet opp og lagt i egnet avfallscontainer.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 92314403

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 713 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt på 5 713m². Tomten er opparbeidet med interne gangveier og kjøreareal til garasjeanlegg.

Det er utgang fra stuen til en flott sørvestvendt veranda på ca. 11m² med gode solforhold. Her kan lange dager nytes utendørs i trivelige omgivelser.

Leiligheten disponerer en fast garasjeplass (nr. 39) i felles garasjeanlegg i kjeller. Parkeringsplasser og boder i garasjeanlegget er organisert som en næringsseksjon med snr. 58, hvor hver garasjeplass representerer en ideell andel (1/126) tilknyttet leiligheten. Dette tilsvarer én garasjeplass og vil bli overført ny eier sammen med leiligheten. Parkering for besøkende skjer i utgangspunktet på tildelte plasser på utearealet og biler må merkes med parkeringsoblater som angir tidspunkter for oppholdet. Elbillader kan bestilles via styret i sameiet. Til denne leiligheten disponeres det en romslig bod (nr. 77) i bakkant av garasjeplassen.

Hver av de tre næringsseksjonene som ikke er garasjeanlegg, skal ha eksklusiv bruksrett til alle parkeringsplassene på bakkeplan, samt utearealer som naturlig tilhører næringsseksjonen. Boligseksjonene disponerer et antall av parkeringsplassene til gjesteparkering. Ellers parkering etter områdets bestemmelser.
Boligsameiet har egen heis til garasjeanlegg. Næringsdelene må få adkomst til tekniske rom i garasjekjelleren.

Adkomst til garasjekjeller er via heis.

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!
Frognerveien 9A har en sentral og tilgjengelig beliggenhet i et etablert boligområde på Frogner i Lillestrøm kommune. Området kombinerer rolige omgivelser med umiddelbar nærhet til både dagligvare, kollektivtransport og det er kort vei til Lillestrøm eller Oslo. En kort kjøretur unna finnes alt av moderne servicetilbud både på Skedsmokorset, Sørumsand, Lillestrøm, Kløfta og Jessheim. God kommunikasjon til E6-aksen og Gardermoen. Dette er et familievennlig boligområde med gode, trygge oppvekst vilkår og det meste i hverdagen har du i nærheten.

Servicetilbud
Daglig handel kan gjøres på bl.a. Kiwi Frogner (i samme bygg) eller Kiwi Fjellbo. Det ligger også en rekke matbutikker på Skedsmokorset og Kløfta. Frogner sentrum byr på lunch-bar i tillegg til frisør, Frogner Cafe og Grill, Resturant Frauna, Thaimassasje, Coseda Studio (Keramikkverksted), vaskehall, bensinpumper, sjåførskole, bibliotek, fysioterapi og trening, legesenter, tannlege og apotek. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Skedsmo Senter. Det er flere gode alternativer, om du skal på handletur eller nyte god mat. Lillestrøm sentrum, Romerikssenteret på Kløfta, Jessheim Storsenter og Strømmen Storsenter ligger en kort kjøretur unna og har et rikt utvalg av servicetilbud og spisesteder.

Romerike kjøpesenter på Kløfta tilbyr bl.a. Vinmonopol,

Meny, Rema 1000, apotek, Kid, Nille, Normal, Bjørklund, Brilleland, Ark bokhandel, Cubus, Dressmann, Eurosko, Hairport frisør, Kitch`n, Fotterapi og massasje, Lille cafe, Match, Mester grønn, Narvesen, Sport 1, treningssenter m.m. Det er i tillegg to Kiwi butikker på Kløfta, hvorav den ene har Europris i samme bygget.

Strømmen Storsenter fremstår som landets mest innholdsrike kjøpesenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Jessheim Storsenter og sentrumsgatene rommer over 140 butikker samt restauranter. Butikkene har et godt tilbud av klesforretninger, matbutikker, interiør, kunst, helse og velvære.

Videre har Kulturhuset kinotilbud, bibliotek, og er et fast stoppested på Riksteatrets spilleplan med konserter flere ganger ukentlig. Jessheim er Øvre Romerikes ubestridte handels- utelivs- og kultursentrum. Her finner du alle tilbud du forventer i en storby. Samtidig har Jessheim intimiteten og sjarmen til et tettsted. Både Lillestrøm og Jessheim har et rikt kulturtilbud med kino, konserter, teater, revyer og kunstutstillinger.

Nordbytjernet ved Jessheim ligger ca. 16 minutter fra boligen, som er et av de flotteste friluftsområdene i Ullensaker. Rundt tjernet er det godt tilrettelagt med turveier for rullestolbrukere og folk med barnevogn. Nordbytjernet har flotte badeplasser med strender, volleyballbaner, badebrygger og fiskebrygger.
De aktivitetslystne kan glede seg over at det er flott turterreng i området - sommer som vinter. Lillestrøm kommune har et rikt kulturliv og en vakker natur som innbyr til en aktiv livsstil. Fra den landlige idyllen er det ikke lange veien man må reise for å kjenne storbyens puls. Trimlåven Treningssenter holder til på Frogner (ca. 850 meter unna) med sine 700m², et velutstyrt treningssenter med treningsapparater og frivekter.

Det er flere barnehager i område med kort gangavstand fra eiendommen, og Frogner skole ligger rett over veien for de som har skolebarn. Flere videregående skoler i nærheten, som Sørumsand vgs, Skedsmo vgs, Lillestrøm vgs, Jessheim vgs og Hvam vgs. Det er friområder med lekeplass, idrettsplass, fotballbane, skateramp og svømmehall ved Frogner skole. Frogner IL har et toppmoderne idrettsanlegg med flerbrukshall og kunstgressbane, som ble ferdigstilt høsten 2017. Her finnes det klatrevegg, buldrevegg og treningsrom. Eiendommen har også nærhet til flotte friluftsområder langs blant annet Leira, med gode fiskemuligheter og mulighet for å bevege seg videre inn i Romeriksåsen og Vilbergfjellet.

Nye Bakkedalen aktivitetsanlegg på Kløfta åpnet i 2019, og det er brukt mange millioner på å lage et fantastisk anlegg for sport og lek. Her finner du svømmebasseng, skateanlegg, tennis, løpe, volleyball og fotballbaner, multiidrettsanlegg, parkområder med turstier og lekeplasser.
Klatrepark Høyt & Lavt består av aktivitetsløyper med ulike hindre som går fra tre til tre inne i deres flotte skogsområdet. Med 24 aktivitetsløyper, 44 zipliner, hoppetårn og en kjempetrampoline er Høyt & Lavt Lillestrøm, Oslo og Vikens største klatrepark. Denne klatreparken ligger ca. 8 minutter kjøretur unna i Sørum.

For golfentusiaster kan Miklagard Golf skilte med en anerkjent 18-hulls, internasjonal mesterskapsbane. Golfbanen er rangert høyest i Norge og som en av de 20 beste i Europa. Om sommeren er det turveier på banen og om vinteren er det oppkjørte skiløyper der. Ved Golfbanen har du også nye Lily Country Club som er et flott spahotell. Det er også mulig å spille golf ved Hauger golfbane og i Lillestrøm.

Det er også kort kjøretur til Romeriksåsen som ligger langs hele vestsiden av Nannestad kommune. Her finnes det et rolig skoglandskap med bølgende åser og innslag av innsjøer. Stier og veier gir flotte turmuligheter sommerstid, og om vinteren er det stabile snøforhold samt et godt utviklet løypenett med gode muligheter for skiturer. I Nordåsen er flere merkede stier, mange fiskevann og elver. Her finner du Honsjøhytta og Marifjellhytta som begge er åpne året rundt.

For togpendleren er det 300 meters gangavstand til Frogner togstasjon. Herfra tar lokaltoget deg til Lillestrøm stasjon på ca. 12 minutter og direkte inn til Oslo S på under en halvtime. Det går også tog retning Kløfta, Jessheim og Dal to ganger i timen.

Enkel og rask påkjøring til E6 med bil, noe som gjør det svært effektivt å pendle mot enten Oslo eller Gardermoen. Området ligger gunstig plassert i forhold til både Oslo og Gardermoen. Ca. 6 km til Skedsmo Senter, ca. 15 km til Jessheim, ca. 27 km til Oslo og ca. 20 km til Gardermoen.

Bebyggelse
Veletablert boligområde bestående av småhus, villabebyggelse, jernbane, grøntareal og næring på Frogner.

Offentlig kommunikasjon
Buss kun 100 meter unna og det er ca. 300 meter til Frogner togstasjon.

Skoler og barnehager
Brusletta barnehage (1-5 år) 4 minutter gangavstand
68 barn 0.3 km
Frogner barnehage (1-5 år) 5 minutter gangavstand
57 barn 0.4 km
Hoppensprett Frogner (1-5 år) 9 minutter gangavstand
31 barn 0.8 km

Frogner skole (1-10 kl.) 2 minutter gangavstand
965 elever, 43 klasser 0.2 km
Lillestrøm videregående skole 13 minutter
800 elever, 34 klasser 9.6 km
Skedsmo videregående skole 14 minutter
1000 elever 10.5 km

Sport
Frogner fysioterapi og trening - 1 minutt gangavstand
Trimlåven Treningssenter Frogner - 2 minutter med bil
Frognerhallen - Trippel flerbr... 4 minutter gangavstand
Frogner idrettspark - 4 minutter gangavstand
Avancia Sport Center Skedsmoko... 7 minutter med bil
Fresh Fitness Skedsmokorset - 8 minutter med bil

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for "Dueveien 13, 15, 17 og Frognerveien 5 a og b, 7, 9 a og b, Ferdigattest for nybygg leiligheter og næringslokaler" med matrikkel 273/20, datert 02.08.2021. Følger vedlagt.

Det foreligger godkjente byggtegninger datert 12.10.2017.

Godkjente byggtegninger er sammenlignet og kontrollert opp mot dagens planløsning. Det står på plantegningen at det er bod i soverommet. Det er her bare satt opp skyvedører, og dette kan fungere som både som bod eller oppbevaringsplass.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Det er installert vannmåler.
Eiendommen er tilknyttet privat vei med felles vedlikeholdsansvar for sameierne.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert iht. "Reguleringsplan for Frogner sentrum med omlegging av Duevegen, plan-id 208", datert 10.09.2014. Følger vedlagt.
Detaljregulering
Vedtatt: 10.09.2014
Formål: Felt A, Sentrumsformål

Utdrag fra reguleringsbestemmelser
§ 3
Felt A - Sentrumsformål
Deler av området er regulert til frisikt jf. egen bestemmelse under Hensynssoner.
Moderat/lav aktsomhetsgrad for radon. - Marin grense, og det er svært stor sannsynlighet for marin leire. - Aktsomhetsområde for kvikkleireskred, men ikke under risikoklasse 0 - 4. - Vernekategori 3 for kulturminne, som tilsier en middels verneverdi. Dette gjelder for Frogner meieri fra ca. 1900, med nyere tilbygg for Frogner trykkeri fra 1950-årene. - Vassdrag inkludert i verneplan. Vernet mot kraftutbygging. - Prioritert byvekstsone. Dette er områder som skal ha 90% vekst i antall arbeidsplasser og boliger.
Tillates forretning, bolig, kontor og bevertning.
Tillatt grad av utnytting: Grad av utnytting skal ikke overstige %BYA =100%
Maksimum gesimshøyde skal være som angitt på plankart. Mønehøyde kan ikke overstige gesimshøyde.

Utnyttelsesgrad: %BYA =100%

Det er pr. 11.05.2026 ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende i Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 for Lillestrøm Kommune. Kan fås av megler ved henvendelse.

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i kart og gjeldende regulering, benytt gjerne https://lillestroem.kommunegis.no/.

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

3205/273/20/84:
22.04.1933 - Dokumentnr: 900114 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr: 3205 Gnr: 273 Bnr: 20 Snr: 1
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.2017 - Dokumentnr: 875684 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr: 3205 Gnr: 273 Bnr: 5
Adkomstrett med motorisert kjøretøy
Adkomstrett til fots
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr: 3205 Gnr: 273 Bnr: 20 Snr: 1
Gjelder denne registerenheten med flere
- Servitutten omhandler tinglyst rett til adkomst og kjøreadkomst for eiendom 73/5. Videre gis det rettighet til og vedlikeholdsplikt for avfallsbrønner, samt vedlikeholdsholdsplikt for kabler og ledninger. Rettighetshavere for 73/150 og 73/220 og evt. senere fradelte parseller gis tilgang til felles uteområder og torg.

15.08.2017 - Dokumentnr: 875684 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr: 3205 Gnr: 273 Bnr: 9 Snr: 1
Rettighetshaver: Knr: 3205 Gnr: 273 Bnr: 9 Snr: 2
Rettighetshaver: Knr: 3205 Gnr: 273 Bnr: 9 Snr: 3
Rettighetshaver: Knr: 3205 Gnr: 273 Bnr: 9 Snr: 4
Rettighetshaver: Knr: 3205 Gnr: 273 Bnr: 148 Snr: 1
Rettighetshaver: Knr: 3205 Gnr: 273 Bnr: 148 Snr: 2
Adkomstrett med motorisert kjøretøy
Adkomstrett til fots
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr: 3205 Gnr: 273 Bnr: 20 Snr: 1
Gjelder denne registerenheten med flere
- Servitutten omhandler tinglyst rett til adkomst og kjøreadkomst for eiendom 73/5. Videre gis det rettighet til og vedlikeholdsplikt for avfallsbrønner, samt vedlikeholdsholdsplikt for kabler og ledninger. Rettighetshavere for 73/150 og 73/220 og evt. senere fradelte parseller gis tilgang til felles uteområder og torg.

15.08.2017 - Dokumentnr: 875684 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr: 3205 Gnr: 273 Bnr: 5
Rettighetshaver: Knr: 3205 Gnr: 273 Bnr: 9 Snr: 1
Rettighetshaver: Knr: 3205 Gnr: 273 Bnr: 9 Snr: 2
Rettighetshaver: Knr: 3205 Gnr: 273 Bnr: 9 Snr: 3

Rettighetshaver: Knr: 3205 Gnr: 273 Bnr: 9 Snr: 4
Rettighetshaver: Knr: 3205 Gnr: 273 Bnr: 148 Snr: 1
Rettighetshaver: Knr: 3205 Gnr: 273 Bnr: 148 Snr: 2
Rettighetshaver: Knr: 3205 Gnr: 273 Bnr: 222
Bestemmelse om avfallsbrønner
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr: 3205 Gnr: 273 Bnr: 20 Snr: 1
Gjelder denne registerenheten med flere
- Servitutten omhandler tinglyst rett til adkomst og kjøreadkomst for eiendom 73/5. Videre gis det rettighet til og vedlikeholdsplikt for avfallsbrønner, samt vedlikeholdsholdsplikt for kabler og ledninger. Rettighetshavere for 73/150 og 73/220 og evt. senere fradelte parseller gis tilgang til felles uteområder og torg.

15.08.2017 - Dokumentnr: 875684 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr: 3205 Gnr: 273 Bnr: 5
Rettighetshaver: Knr: 3205 Gnr: 273 Bnr: 9 Snr: 1
Rettighetshaver: Knr: 3205 Gnr: 273 Bnr: 9 Snr: 2
Rettighetshaver: Knr: 3205 Gnr: 273 Bnr: 9 Snr: 3
Rettighetshaver: Knr: 3205 Gnr: 273 Bnr: 9 Snr: 4
Rettighetshaver: Knr: 3205 Gnr: 273 Bnr: 148 Snr: 1
Rettighetshaver: Knr: 3205 Gnr: 273 Bnr: 148 Snr: 2
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr: 3205 Gnr: 273 Bnr: 20 Snr: 1
Gjelder denne registerenheten med flere
- Servitutten omhandler tinglyst rett til adkomst og kjøreadkomst for eiendom 73/5. Videre gis det rettighet til og vedlikeholdsplikt for avfallsbrønner, samt vedlikeholdsholdsplikt for kabler og ledninger. Rettighetshavere for 73/150 og 73/220 og evt. senere fradelte parseller gis tilgang til felles uteområder og torg.

15.08.2017 - Dokumentnr: 875794 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr: 3205 Gnr: 273 Bnr: 150
Rettighetshaver: Knr: 3205 Gnr: 273 Bnr: 222
Rett til å benytte felles uteområde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr: 3205 Gnr: 273 Bnr: 20 Snr: 1
Gjelder denne registerenheten med flere
- Servitutten omhandler tinglyst rett til adkomst og kjøreadkomst for eiendom 73/5. Videre gis det rettighet til og vedlikeholdsplikt for avfallsbrønner, samt vedlikeholdsholdsplikt for kabler og ledninger. Rettighetshavere for 73/150 og 73/220 og evt. senere fradelte parseller gis tilgang til felles uteområder og torg.

06.11.2017 - Dokumentnr: 1236003 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Frogner Næringsutvikling AS
Org.nr: 921 588 836
Overført fra: Knr: 3205 Gnr: 273 Bnr: 20 Snr: 1
Gjelder denne registerenheten med flere
- Servitutten omhandler rett tildelt til Frogner Utvikling, til disponering av parkeringsareal på matrikkel 73/20, med tilhørende seksjonerte tilleggsdeler. Med vedlagt kart som viser parkeringsareal til disponering.

25.06.2018 - Dokumentnr: 937183 - Reseksjonering
Snr: 84
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 31/11318
Deling av seksjon
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal
Endring av sameiebrøk
- Servitutten omhandler tinglyst seksjoneringsbegjæring, med tilhørende tilleggsareal som bod. Garasjen er tinglyst som egen næringsseksjon, hvorav leiligheten eier ideell andel av denne.

01.01.2020 - Dokumentnr: 611359 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr: 0226 Gnr: 73 Bnr: 20 Snr: 84

01.01.2024 - Dokumentnr: 249535 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr: 3030 Gnr: 273 Bnr: 20 Snr: 84

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 for nåværende eier er felleskostnader, innboforsikring, strøm, forbruk vann, avløp og varme. 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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de

forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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:
Fast provisjon: kr. 43 700,-
Gebyr utlegg faktura for foto kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura for takst kr. 650,-
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 visninger, stylingtips, oppmøte til foto og overtakelse er inkludert. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 138 675,- 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 20.05.2026
Selgers egenerklæring datert 15.05.2026
Energiattest forside
Megleropplysninger datert 11.05.2026
Vedtekter
Husordensregler
Utdrag fra årsmelding 2025
Ferdigattest datert 02.08.2021
Seksjonering
Reguleringsbestemmelser
Reguleringsplan på bakken datert 11.05.2026
Kommuneplankart datert 11.05.2026

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 21. mai 2026

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.

Frognerveien 9A

Nabolaget Frogner - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Frogner skole (1-10 kl.) 965 elever, 43 klasser	**2 min** 0.2 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	**13 min** 9.6 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	**14 min** 10.5 km

Ladepunkt for el-bil

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

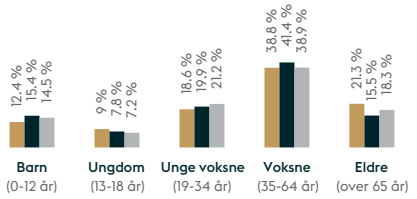
Offentlig transport

Frogner sentrum Linje 365, 425	**2 min** 0.1 km
Frogner stasjon Linje R13	**4 min** 0.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**27 min** 27.9 km
Oslo Gardermoen	**17 min**

Barnehager

Brusletta barnehage (1-5 år) 68 barn	**4 min** 0.3 km
Frogner barnehage (1-5 år) 57 barn	**5 min** 0.4 km
Hoppensprett Frogner (1-5 år) 31 barn	**9 min** 0.8 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

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

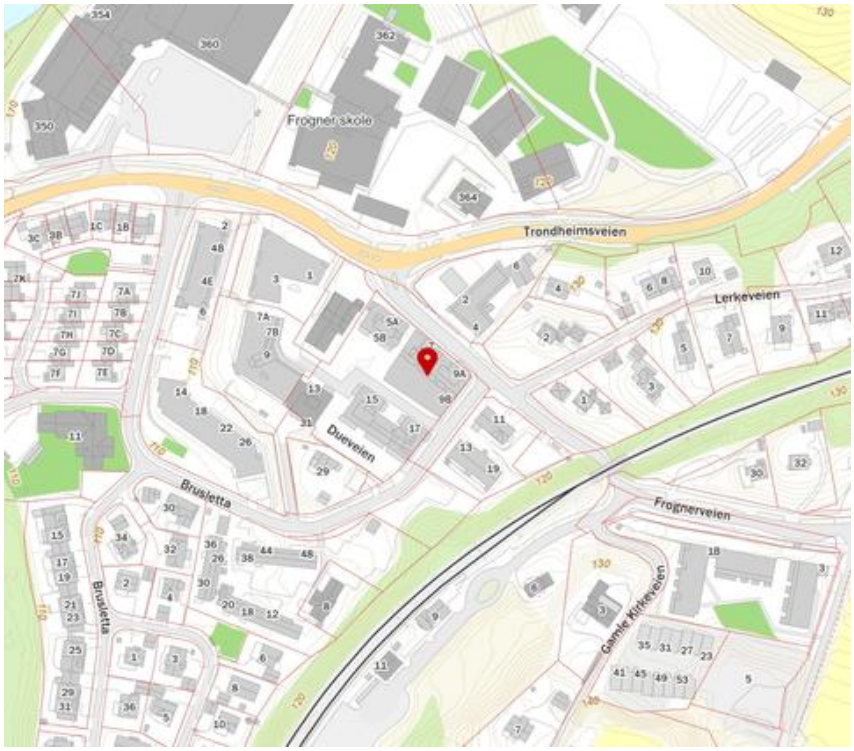
«Stille og rolig med masse aktiviteter og et supert idrettsanlegg! Alle naboene er hyggelige og hjelpsomme»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100



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

Tilstandsrapport

Frognerveien 9 A, 2016 FROGNER

LILLESTRØM kommune

gnr. 273, bnr. 20, snr. 84

Sum areal alle bygg: BRA: 37 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 19.05.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22617-1105 **Eiendomsverdi ref nr:** BG8607

Foretak: NORSKE BOLIGRAPPORTER AS

Norske Boligrapporter

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

Norske Boligrapporter AS

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter består av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Rapportansvarlig



Fredrik Oseth Nordby
Uavhengig Takstingeniør
fn@norskeboligrapporter.no
954 21 650

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Parkering:
- Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller.

Parkeringsplass er opplyst av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.
- Sprinkleranlegg.

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

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innvendig overflater, utover våtrom:
- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,48 meter, målt i stue.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Varmekabler i bad.
- Vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmeanlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

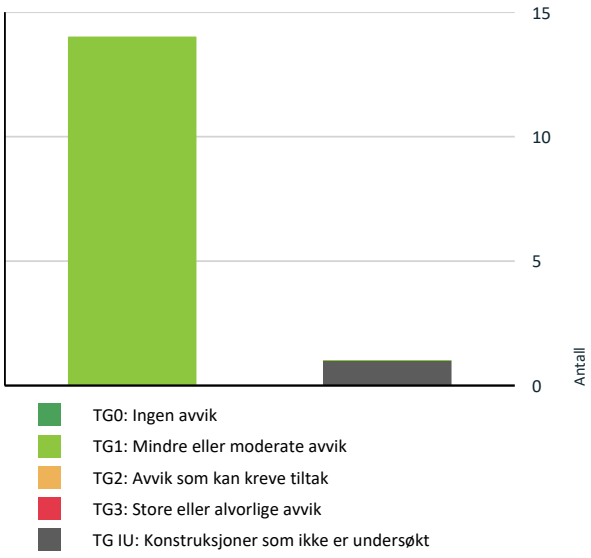
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det står på plantegningen at det er bod på soverommet. Det er her bare satt opp skyvedører.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2019

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvestvendt balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 11 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

VÅTROM

5.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

5.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Tilstandsrapport

5.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

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

5.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

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

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



5.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

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

5.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

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

Tilstandsrapport

5.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført, men stålstendere i veggkonstruksjonen forhindrer fuktmåling med piggelektrode. Det er derfor gjennomført en visuell inspeksjon av hulrommet, samt et fuktsøk med overflateindikator på veggens utside. Ingen indikasjoner på fuktproblematikk ble registrert ved disse undersøkelsene.

KJØKKEN

5.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

5.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Via ventil i vegg.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og forkrommet kobberrør på badet.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Automatisk lekkasjestopper i kjøkken.

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

Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

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

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Type: Vannbåren gulvvarme.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i soverom.

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Skjulte rør vurderes basert på alder og synlige tegn til skader på gulv fra gulvvarmen. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

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

Sikringer av jordfeilautomater.

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.
   2018

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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:
   25.01.2018:
   El installasjon nye leiligheter.

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?

Tilstandsrapport

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

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?
Nei

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred. Kvikkleire er en type leire som i sjeldne tilfeller kan bli ustabil hvis grunnen belastes eller graves i. At boligen ligger i et slikt område betyr at man bør være ekstra oppmerksom ved bygge- eller gravearbeider, og at slike tiltak ofte må vurderes nærmere. Les mer om dette på: https://www.nve.no/ Kart: https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

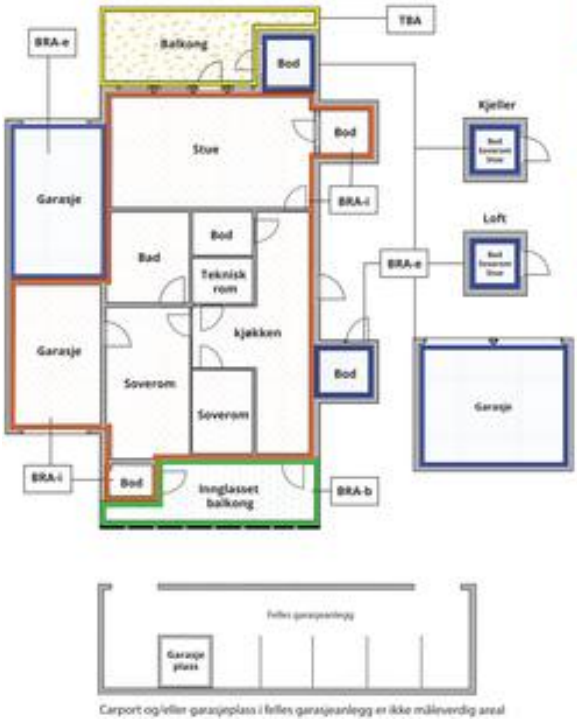
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5.Etasje	31			31	11
Kjeller		6		6	
SUM	**31**	**6**			**11**
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5.Etasje	Soverom, stue/kjøkken, bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det står på plantegningen at det er bod på soverommet. Det er her bare satt opp skyvedører.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Fredrik Oseth Nordby	Takstingeniør
	Kristoffer Lien Bjørnstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	273	20		84	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Frognerveien 9 A

Hjemmelshaver
Lien Bjørnstad Kristoffer

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	19.05.2026	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	19.05.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

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). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova..

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. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

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 rå te, 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.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten

Forutsetninger

angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), 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.

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.

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.

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.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kristoffer Lien Bjørnstad	9578-5999-4-4172266	2026-05-21 21:37:36

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
21. mai 2026

Oppdragsnummer
60-0220/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Frognerveien 9A, 2016 FROGNER

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Kristoffer Lien Bjørnstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. august 2024

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: 92314403
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Badet er fra byggeår, eneste endring er ny silikon i dusjsone.

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

Eventuell kommentar: Fikk melding 21.05.26 av sameiet om at ventilasjon i alle leiligheter skal renses og betales av hver enkelt eier. Estimert kostnad ca 2000kr per leilighet. Jeg betaler dette. Rens utføres fra mandag 15.06 til fredag 19.06.26. Aggregaterne renses 22.06 og 23.06.26

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?

Ja

Beskriv: Vanlig bruks slitasje på gulv og noen få sprekker i gips.

---

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 tidligere vært skjeggkre i bygget som ble utbedret i regi av sameiet før jeg flyttet inn.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kun tilstandsrapport i forbindelse med dette salget.

---

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? Tidligere salgsoppgave og tilstandsrapport da jeg kjøpte.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 60-0220/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kristoffer Lien Bjørnstad	**2026-05-21**

Identifikasjon

Kristoffer Lien Bjørnstad

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Frognerveien 9 A
Postnr	2016
Sted	FROGNER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	273
Bnr.	20
Seksjonsnr.	84
Festenr.	
Bygn. nr.	300517508
Bolignr.	H0503
Merkenr.	A2021-1316369
Dato	24.09.2021



Innmeldt av	Sami Sakka

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.

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 11.05.26
Vår ref.: / 84
Meglers ref.: Ikke oppgitt

Boligopplysninger

Seksjon	84	**Bolignr**	H0503
Boligselskap	5382 Frogner Sentrum Sameie	**Etasje**	5.etg
Adresse	Frognerveien 9 A, 2016 FROGNER	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Kristoffer Lien Bjørnstad	**Bygningstype**	Høyblokk

Felleskostnader og restanse

.

Månedlig fakturering. Restanse pr 11.05.26: kr 2 331,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09	2026-10
Fastgebyr vann og avløp	286	286	286	286	286	286
Felleskostnader bolig	1 260	1 260	1 260	1 260	1 260	1 260
Garasje kr 100,- per plass	100	100	100	100	100	100
Kabel tv	538	538	538	538	538	538
Leie av anlegg Techem	120	120	120	120	120	120
Vedlikeholdsfond Bolig	27	27	27	27	27	27
Total	2 331	2 331	2 331	2 331	2 331	2 331

Andel fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5382 Frogner Sentrum Sameie (orgnr. 919874279)
Antall enheter	123
Styrets e-post	styret@frognersameie.no
Styreleder	Jan Fyen (90646401)
Forsikring	Gjensidige (Polise 92314403)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	273/20
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 172,00
Formue	kr 5 372,00	**Utgifter**	kr 9,00

Merknader

Sameiet har månedlig forbruksfakturering av energi, varmtvann og kaldtvann etter måler. Ved omsetning av boliger må det gis melding om navn på selger og kjøper, samt overtakelsesdato, til kundeservice@techem.no. Henvendelser som gjelder målerverdier, forbruk og feil på måler rettes til kundeservice@techem.no. Faktura- og betalingsspørsmål rettes til kundeservice@boligfaktura.no eller 32 21 15 85.

«HUSORDENSREGLER «

FOR

FROGNER SENTRUM SAMEIE

DUEVEGEN 13, 15 OG 17 og

FROGNERVEGEN 5a, 7 OG 9a



Vedtatt på årsmøtet den: ***17 april 2018***

A. Hensikt/formål

1. Husordensreglene har til formål å sikre beboerne orden, oversikt, ro og trivsel i sameiet.

2. Alle henvendelser, forslag og klager til styret skal skje skriftlig.

3. Eventuelle tvister om forståelse av husordensreglene, og eller sameiets vedtekter tas opp med styret for avklaring.

4. Hver enkelt husstand er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglementet blir fulgt så vel av egne hustandsmedlemmer, som av besøkende til husstanden.

B. Regelverk

1. Lov om boligsameier
2. De til enhver tid gjeldende vedtekter
3. Husordensreglene

C. Framleie

1. Dersom leiligheten ønskes leid ut, skal styret informeres om dette i forkant. Det skal gis detaljer om leieforholdet (leiers fulle navn og personalia).

D. Utvendig orden

1. Alle beboere må i størst mulig grad bidra til å holde bo-området pent og ryddig, og om mulig også delta på dugnad og «ryddeaksjoner» når slike blir organisert.

2. Den enkelte beboer har ett særlig ansvar og plikt til å rydde etter seg selv og sin husstand.

3. Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av rekkverket

4. Fuglebur og eller foring av fugler er ikke tillatt.

5. Dersom man ønsker utvendige forandringer av fasaden skal søknad sendes styret på forhånd. Dette kan være endringer som montering av utvendige markiser, innglassing av terrasse, montering av flaggstenger, antenner, parabol, utelamper etc. Slike endringer vil normalt enten bli avslått og eller tatt inn til behandling og eventuelt vedtatt på sameiets årsmøter. Dersom forespørselen vedtas fordrer dette at endringen skal fremstå fasademessig likt for alle som eventuelt ønsker en slik endring.

   Ved eventuelt store endringer av eksiterende fasede vil dette også kreve en kommunal tillatelse.

6. Kullfyrt grill er ikke tillatt på balkong. Ved grilling må det generelt vises hensyn til andre beboere i blokka. Dette kan være f.eks. være tilfeller med astmatikere etc.

7. Tepper eller sengetøy skal ikke ristes eller bankes på utsiden av balkongene.

8. Det er ikke tillatt å kaste sigarettstumper o.l. fra balkonger og eller vinduer.

E. Innvendig orden

1. Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 23.00 og kl. 06.00

2. Radio, TV og musikkanlegg skal ikke under noen omstendighet ha så høyt lydnivå at det sjenerer naboene.

3. Etter kl. 21.00 på hverdager, kl. 18.00 på lørdager, samt søn- og helligdager er virksomhet som banking, boring og andre støyende gjøremål ikke tillatt.

4. Det er ikke tillatt å la barn leke eller oppholde seg i garasjen.

5. Ski, kjelker, sykler, barnevogner med mer skal ikke hensettes i oppgangene eller der det måtte være til hinder for fri ferdsel.

6. Utgangsdører, kjellerdører og garasjeport skal alltid være låst/lukket. Husk innvendige dører i fellesarealer er branndører.

7. Personer man ikke kjenner eller har avtaler med, skal ikke slippes inn via callinganlegget.

8. Postkasser og all øvrig merking med navn skal gjøres med standard navneskilt med hvit bunnfarge og sort skrift. Plassering av navneskilt inn til leiligheter skal være på selve døren.

F. Avfall, renovasjon og renhold

1. Sameiet er tilsluttet organisert avfallshåndtering, og må til en hver tid forholde seg til de kommunale regler om dette.

2. Avfall skal plasseres og fordeles i utplasserte beholdere for de respektive avfallstyper. Det er ikke tillatt å plassere avfall ved siden av beholderne eller henlegge dette på sameiets område for øvrig. De utplasserte beholderne skal heller ikke overfylles slik at de ikke kan lukkes igjen. Dersom dette er tilfelle er den enkelte ansvarlig for å oppbevare sin søppel i leilighet/bod til tømming har skjedd, eller avhende dette på annen egnet måte (kommunale avfallsdeponi).

3. Øvrig «skrot» som f.eks. innredninger, møbler, inventar, juletrær etc. som ikke er egnet for søppel beholderne skal ikke settes i fellesrom, garasjen eller utenfor beholderne. Fjerning og bort kjøring av forannevnte må hver enkelt beboer ordne selv, da dette er sameiet uvedkommende.

4. Sameiet har avtale med et eksternt renholdsselskap som har fast renhold av fellesarealer på mandager. Alle beboerne bes derfor i denne sammenheng om å fjerne private dørmatter og andre gjenstander utenfor sin dør på søndag kveld. Dette gjør renholdet lettere og gir også bedre resultater.

G. Brannsikring

Alle bygninger i huset og hver enkelt av leilighetene er sprinklet. Utløst sprinkleralarm varsler alle uten forsinkelse.

Alarm utløst i leilighet varsler kun lokalt i leilighet, med 2 minutter tidsforsinkelse til stor/fells alarm. Brannalarmen er viderekoblet til nød alarmsentral.

For øvrig henvises i sin helhet til DV- Brukerveiledning Frogner Sentrum som er tildelt alle beboerne ved innflytting. Denne inneholder under pkt. 3 på side 7 en branninstruks som hver beboer er forpliktet til å sette seg inn i og følge ved eventuelle branntilløp og situasjoner.

Dersom det utløses falsk brannalarm i en seksjon vil seksjonseier belastes for en eventuell utrykningskostnad. Sameiet kan ikke ta en slik kostnad og seksjonseier må selv eventuelt ta dialogen med leietaker.

H. Parkering og ferdsel

1. Utrangerte eller avskiltet kjøretøy, eller andre defekte gjenstander skal ikke oppta uteparkeringsplasser på borettslagets område.

2. Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere på gangveier. Unntatt er syketransport, flyttetransport, eventuelt transport av tunge kolli.

3. Etter ut/innkjøring i garasjeanlegget skal man stoppe og kontrollere at porten har gått ned.

4. Parkeringsplassen i garasjeanlegget kan kun lånes/leies ut til beboere i sameiet.

5. Biler med bensin- eller diesellekkasje er det ikke tillatt å parkere i garasjen. Oljesøl må straks tørkes opp slik at gulvet ikke skades.

6. Parkering for besøkende skjer i utgangspunktet på tildelte plasser på utearealet og biler på «merkes» med parkeringsoblater som angir tidspunkter for oppholdet. Dette gjelder kun parkering for kortere perioder. Dvs. ingen langtidsparkeringer er tillatt selv på disse plasser.

7. Ved parkering i Sameiets innvendige garasjeanlegg skal alle biler «renses» for snø så langt det lar seg gjøre før innkjøring i anlegget. Dette for å unngå minst mulig vann og møkk ansamlinger inne i anlegget.

I. Dyrehold

1. Eieren av dyr har selv ansvaret for at deres dyrehold ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dersom et aktuelt dyrehold viser seg som ett problem og skaper store ulemper for øvrige beboere, er det styrets rett å ta opp saken med eieren og eventuelt fatte beslutninger om eventuelle tiltak og konsekvenser.

2. Alle dyr som beveger seg ute skall holdes i bånd eller være avstengt med bur eller lignende.

3. Eieren av dyr har et personlig ansvar for at ekskrementer og lignende ikke blir etterlatt innenfor bo-området, men straks blir samlet opp og lagt i egnet avfallscontainer.

VEDTEKTER
for

Frogner Sentrum
sameie
(org. nr 919874279)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den 18.10.2017, og sist endret 21.03.2024.

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Frogner Sentrum sameie heretter betegnet Sameiet

Sameiet består av 118 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner i eiendommen gnr 273 bnr 20 i Lillestrøm kommune. Det er et garasjeanlegg i kjeller, det er ikke garasjeplass til alle seksjonene. Garasjekjelleren er organisert som en av de 4 næringsseksjonene, hvor de som kjøper garasje får en ideell eierandel. Noen av garasjeplassene har tilhørende bod i bakkant av garasjeplassen, bodene følger garasjeplassen. Resten av bodene i garasjekjeller er i adskilte rom.

Hver av de tre næringsseksjonene som ikke er garasjeanlegg, skal ha eksklusiv bruksrett til alle parkeringsplassene på bakkeplan, samt utearealer som naturlig tilhører næringsseksjonen. Boligseksjonene disponerer et antall av parkeringsplassene til gjesteparkering.

Boligsameiet har egen heis til garasjeanlegg. Næringsdelene må få adkomst til tekniske rom i garasjekjelleren.

Alle parkeringsplasser i garasjeanlegget er solgt, og hver eier kan selge sin plass til annen seksjonseier, eller leie ut til annen beboer i Sameiet. Styret pålegges å holdes oversikt over hvem som disponerer hver av de 125 parkeringsplassene. En parkeringsplass skal ikke tinglyses som egen enhet i sameiet.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong). Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen jf. punkt 8-6 under.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av parkeringsplasser.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

2-2 P-plasser for bevegelseshemmede, HC plasser
Noen av plassene i kjeller er tilpasset bevegelseshemmede (hc-plasser). Seksjonseierne, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand, som har behov for hc-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene.

Dersom noen har behov for hc-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige hc-plasser) Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den hc-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha hc-plassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

2-3Ladepunkt for el-bil o.l.
(1)En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Seksjons eier må følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for ladepunkt vedtatt av sameiet og eller styre.

(2)Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Parabolantenne, jacuzzi og lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i årsmøte.

(5) Det er ikke lov å sette opp levegg på balkonger. Hvis seksjonseier vil ha levegg må det godkjennes av styret og prosjekteres av profesjonell part.

3-2 Trivselsregler
Årsmøtet fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm
Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, montering av parabol, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styre

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

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

(5) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt,

herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(3) Kostnadene for drift og vedlikehold av garasjeplasser, fordeles seksjonseierne etter antall parkeringsplasser som disponeres. (Styret kan beslutte om det skal utarbeides eget parkerings- regnskap).

(4) Strømforbruket til elbil i forbindelse med garasjeplasser registreres av den til enhver gjeldende operatør for elbilanlegget. Styret fastsetter pris pr kWh etter sameiets reelle kostnad pr kWh. Operatøren fakturerer bruker og fakturerte beløp refunderes til Sameiet.

(5) Kostnader til bredbånd og kabel-tv fordeles likt pr seksjon.

(6) Næringsseksjonen betaler for drift og vedlikehold (herunder renhold) av fellesarealer som kun tjener næringsseksjonens bruk. Det samme gjelder andre kostnader som kun kommer næringsseksjonen til gode.

Dersom næringsseksjonen driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk (i forhold til areal), betales den forhøyede premien av den aktuelle næringsseksjonen.

Næringsseksjonen betaler for sin avfallsfjerning og eksklusive parkeringsplasser.

5-2Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og

fravikelse 6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på trivselsregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge

vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer, og en til tre varamedlemmer. Sameiet bør ha en representant fra næringsseksjonen i styret.

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

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

(4) Styret kan iverksette tiltak for sikring av fellesarealer i form av vakthold og eller videoovervåking etter behov og godkjenning av årsmøtet.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer en halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

7-4 Representasjon og fullmakt
Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

8-2Tidspunkt for årsmøtet
(1)Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to

seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte
(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
Årsmøtet skal:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

På årsmøtet har boligseksjonene stemmerett med ėn stemme, totalt 118 stemmer.

Næringsseksjonene unntatt parkeringskjelleren, har 24 stemmer fordelt iht. sameiebrøk:

Seksjon i bygg A:(Frognerveien 9B) 15 stemmer, Seksjon i bygg C: (Frognerveien 5B)5 stemmer, Seksjon i bygg D: (Dueveien 13) 4 stemmer. Parkeringskjelleren har ikke stemmer, slik at det er totalt 142 stemmer i sameiet.

Kun boligseksjonene har stemmerett i anliggende som bare gjelder disse, og tilsvarende for næringsseksjonene. Boligseksjonene har likevel stemmerett dersom bruk av næringsseksjon(ene) utgjør en vesentlig ulempe for boligseksjonene.

Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig.

8-7 Vedtak på årsmøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

(5) 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 seksjonseiere.

g) endring av vedtektene.

8-8 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-9 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av Sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

8-10 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor Sameiet

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

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

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

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til Sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Frogner Sentrum Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 977 899	4 777 103	4 966 929	7 760 540
Annen driftsinntekt	2	139 498	12 950	90 000	106 250
Sum driftsinntekter		**5 117 396**	**4 790 053**	**5 056 929**	**7 866 790**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	171 150	171 150	171 150	173 000
Avskrivninger	8	30 427	30 427	30 450	33 000
Konsulenttjenester	4	179 536	196 618	194 998	208 000
Kontingenter		3 200	3 100	3 500	3 500
Rep og vedlikehold	5	1 081 667	1 200 879	1 114 994	2 266 445
Forsikringer		310 386	318 363	319 998	320 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		732 683	967 288	890 999	1 571 498
Energi og fyring		733 312	817 909	900 000	1 213 155
Kabel-TV og telefoni		757 251	626 271	696 000	768 888
Driftskostnader	6	322 595	445 248	406 999	404 999
Leiekostnader		216 040	204 916	175 000	177 510
Andre driftskostnader	7	44 875	279 340	115 999	41 300
Sum driftskostnader		**4 583 122**	**5 261 510**	**5 020 087**	**7 181 295**
Driftsresultat før finansposter		**534 274**	**-471 457**	**36 842**	**685 495**
Finansielle poster					
Finansinntekt		36 041	17 153	9 065	30 000
Finanskostnad		1 852	3 866	0	0
Sum finansposter		**34 189**	**13 287**	**9 065**	**30 000**
Årsresultat		**568 463**	**-458 169**	**45 907**	**715 495**
Overført til annen egenkapital	9	564 209	-538 111	0	0
Overført til/fra vedlikeholdsfond	9	4 254	79 941	0	0
Sum disponering		**568 463**	**-458 169**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Frogner Sentrum Samde
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	8	56 743	87 170
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	8, 9	91 445	87 190
Sum anleggsmidler		**148 188**	**174 360**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		358 815	317 795
Kundefordringer		503 624	24 550
Andre fordringer		146 021	444 756
Bankinnskudd, kasse o.l.		395 497	295 884
Skattetrekkonto		68 475	0
Sum omløpsmidler		**1 472 431**	**1 082 985**
SUM EIENDELER		**1 620 619**	**1 257 345**

Balanse 31.12.2025

Frogner Sentrum Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	1 108 726	544 517
Vedlikeholdsfond	9	91 445	87 190
Sum egenkapital		**1 200 171**	**631 707**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		106 591	532 184
Annen kortsiktig gjeld	10	313 857	93 474
Sum kortsiktig gjeld		420 448	625 638
Sum gjeld		**420 448**	**625 638**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 620 619**	**1 257 345**

Frogner Sentrum Sameie

Jørn Arild Reinhardsen
Styrets leder

Odd Vidar Hasle
Styremedlem

Jan Fyen
Styremedlem

Eva Kihle Hammeren
Styremedlem

*Tommy Simensen har gått ut av styret

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Sameiet består av 123 seksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr 3205.273.20 til beste for seksjonseierne.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	3 325 941	3 058 528	3 470 529	3 403 739
Felleskostnader næring	254 006	410 003	463 656	395 000
Kabel TV/bredbånd	662 688	656 080	696 000	768 888
Garasje	150 000	150 300	150 000	150 000
Kommunale avgifter	308 688	257 240	0	423 098
Vedlikeholdsfond	86 832	86 832	87 000	87 000
Fjernvarme	0	0	0	622 500
Strøm	0	0	0	484 405
Vann- og avløpsavgift	0	0	0	1 148 400
Andre innkrevde felleskostnader	189 744	158 120	99 744	177 510
Sum felleskostnader	**4 977 899**	**4 777 103**	**4 966 929**	**7 660 540**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	8 500	0	0	0
Nøkler/låser/skilt	7 350	12 950	0	0
El bil/ladeanlegg	123 648	0	90 000	106 250
Sum andre driftsinntekter	**139 498**	**12 950**	**90 000**	**106 250**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	150 000	150 000	150 000	151 000
Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150	21 150	22 000
Sum lønnskostnader	**171 150**	**171 150**	**171 150**	**173 000**

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

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	7 625	17 125	17 999	19 000
Forretningsførerhonorar	157 200	168 188	176 999	180 000
Andre forvaltningstjenester	3 675	11 305	0	3 000
Teknisk bistand	4 436	0	0	0
Vakthold	6 600	0	0	6 000
Sum konsulenttjenester	**179 536**	**196 618**	**194 998**	**208 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold	0	0	100 000	600 000
Vedlikehold bygg	21 575	5 239	0	50 000
Vedlikehold VVS	277 797	321 195	100 000	465 360
Vedlikehold elektro	20 126	50 285	49 998	25 000
Vedlikehold utvendig anlegg	7 509	7 708	19 998	21 000
Vedlikehold heis	318 814	352 721	380 000	380 000
Vedlikehold garasjer	7 713	35 413	50 000	35 000
Vedlikehold varmeanlegg	12 047	7 330	4 998	270 000
Vedlikehold ventilasjon	193 361	152 261	150 000	154 085
Vedlikehold brannsikring	186 724	246 728	220 000	221 000
Egenandel forsikringsskader	36 000	22 000	40 000	45 000
Sum vedlikeholdskostnader	**1 081 667**	**1 200 879**	**1 114 994**	**2 266 445**

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	130 821	164 740	183 999	180 000
Renholdstjenester	121 823	188 719	128 000	129 999
Snøbrøyting/strøing/feiing	69 951	91 790	95 000	95 000
Sum driftskostnader	**322 595**	**445 248**	**406 999**	**404 999**

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Søppeltømming/container	2 921	0	0	0
Innkjøp av IT/kontormaskiner	3 990	0	0	1 000
Datautstyr	0	788	0	0
Datautstyr og programvare	209	2 015	0	0
Nøkler, låser og skilt	23 284	267 900	100 000	30 000
Annet driftsmateriale	0	777	1 000	1 000
Kontorrekvisita	0	1 131	2 000	3 000
Lisenser/software	717	0	0	0
Generalforsamling/årsmøte	1 680	0	10 000	2 300
Annen kontorkostnad	3 847	2 322	2 999	4 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	450	0	0
Øredifferanser	0	2	0	0
Bank og kortgebyrer	8 227	5 364	0	0
Innkommet på tidligere	0	-1 408	0	0
Sum andre driftskostnader	**44 875**	**279 340**	**115 999**	**41 300**

Note 8 Anleggsmidler

	Gulvvaskemaskin Comac Antea 50	Kameraovervåkning	Nettingbodvegger
Anskaffelseskost pr.01.01	95 747	113 818	22 187
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	95 747	113 818	22 187
Årets av- og nedskr. pr.31.12	7 277	18 711	4 437
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	67 693	96 642	10 674
Bokført verdi pr.31.12	28 054	17 176	11 512
Anskaffelsesår	2020	2021	2023

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	631 707	1 089 877
Tilført til/fra EK fra årets resultat	564 209	-538 111
Overført til vedlikeholdsfond	4 254	79 941
Sum opptjent egenkapital 31.12	1 200 171	631 707
Vedlikeholdsfond 31.12	91 445	91 445
Annen egenkapital 31.12	1 108 726	544 517
Sum egenkapital 31.12	**1 200 171**	**631 707**

Note 10 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskuddstrekk	68 475	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	21 150	0
Gjeld til	0	190
Andre påløpte kostnader	0	93 284
Annen kortsiktig gjeld	224 232	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**313 857**	**93 474**

Note 11 Arbeidskapital

	2025	2024
A. Arbeidskapital 01.01	**457 347**	**972 279**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	568 463	-458 169
Tilbakeføring av avskrivning	30 427	30 427
Endringer i andre langsiktige poster	-4 254	-87 190
B. Årets endring i arbeidskapital	594 636	-514 932
C. Arbeidskapital 31.12	**1 051 983**	**457 347**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 472 431	1 082 985
- Kortsiktig gjeld	420 448	625 638
= Arbeidskapital 31.12	**1 051 983**	**457 347**

Lillestrøm kommune
Fagenhet Sentrumsformål

HRTB AS
St Olavsgate 28
0166 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/00612-23
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
02.08.2021

Dueveien 13, 15, 17 og Frognerveien 5 a og b, 7, 9 a og b, Ferdigattest for nybygg leiligheter og næringslokaler

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	273 / 20 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	HRTB AS
Tiltakshaver:	ØIE EIENDOMSUTVIKLING AS
Tiltaket gjelder: Ferdigattest for nybygg leiligheter og næringslokaler	

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for nybygg leiligheter og næringslokaler.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 09.09.2015 og senere igangsettingstillatelser. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Klagerett
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.
Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for nybygg leiligheter og næringslokaler mottatt 05.11.2020.

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 29, datert 05.11.2020 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

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

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

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

Med hilsen

Therese Bals Borge
Fagleder/Koordinator

Kristine Hallingstad
Rådgiver
kristine.hallingstad@lillestrom.kommune.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
ØIE EIENDOMSUTVIKLING AS

Fellesareal

Næring

Boligenheter



Gnr. 73 bnr 2c

HRTB

Tiltakshaver
Frogner Sentrum

Hus A Plan 5 etg.

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
IRH	RFA	Søksjoneringstegning	12.10.17	1:150 | A3	SEK A05	

6 av 16

SØRUM KOMMUNE

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

……...

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

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

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

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

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse (Felt E, F, G)

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

Privat ute- og oppholdsareal (Felt O)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (Felt M, L)

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

Fortau

Annen veggrunn

Hensynssone:

Frisiktsoner (H-01)

FELLESBESTEMMELSER

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

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

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

Kantstein skal ha høyere kvalitet enn betongstein.

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

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

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

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

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

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

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

Utomhusplan med redegjørelse skal inneholde:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Balkong/takterrassen skal være på minimum 11 kvm.

Alle bygg innenfor planområdet kan ha takterrasse.

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

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

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

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

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

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

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

Nytt gangfelt i Frognervegen skal være opphøyet.

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

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

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

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

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

§15
Utendørs avfallsanlegg skal være nedgravd.

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

Utelagring og utvendige kontainere tillates ikke.

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

AREALFORMÅL

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

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

Det skal etableres parkeringsplasser for boligene i underjordisk parkeringskjeller.

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

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

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

Det skal etableres parkeringsplasser for boligene i underjordisk parkeringskjeller.

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

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

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

Det skal etableres parkeringsplasser for boligene i underjordisk parkeringskjeller.

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

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

Det skal etableres parkeringsplasser for boligene i underjordisk parkeringskjeller.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det kan oppføres pergola i hele byggets lengde mot torget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§27
Felt N – Gatetun
Adkomst til parkeringskjeller.

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

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

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

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

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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

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

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

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

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

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken 273/20/0/84

Tegnforklaring:

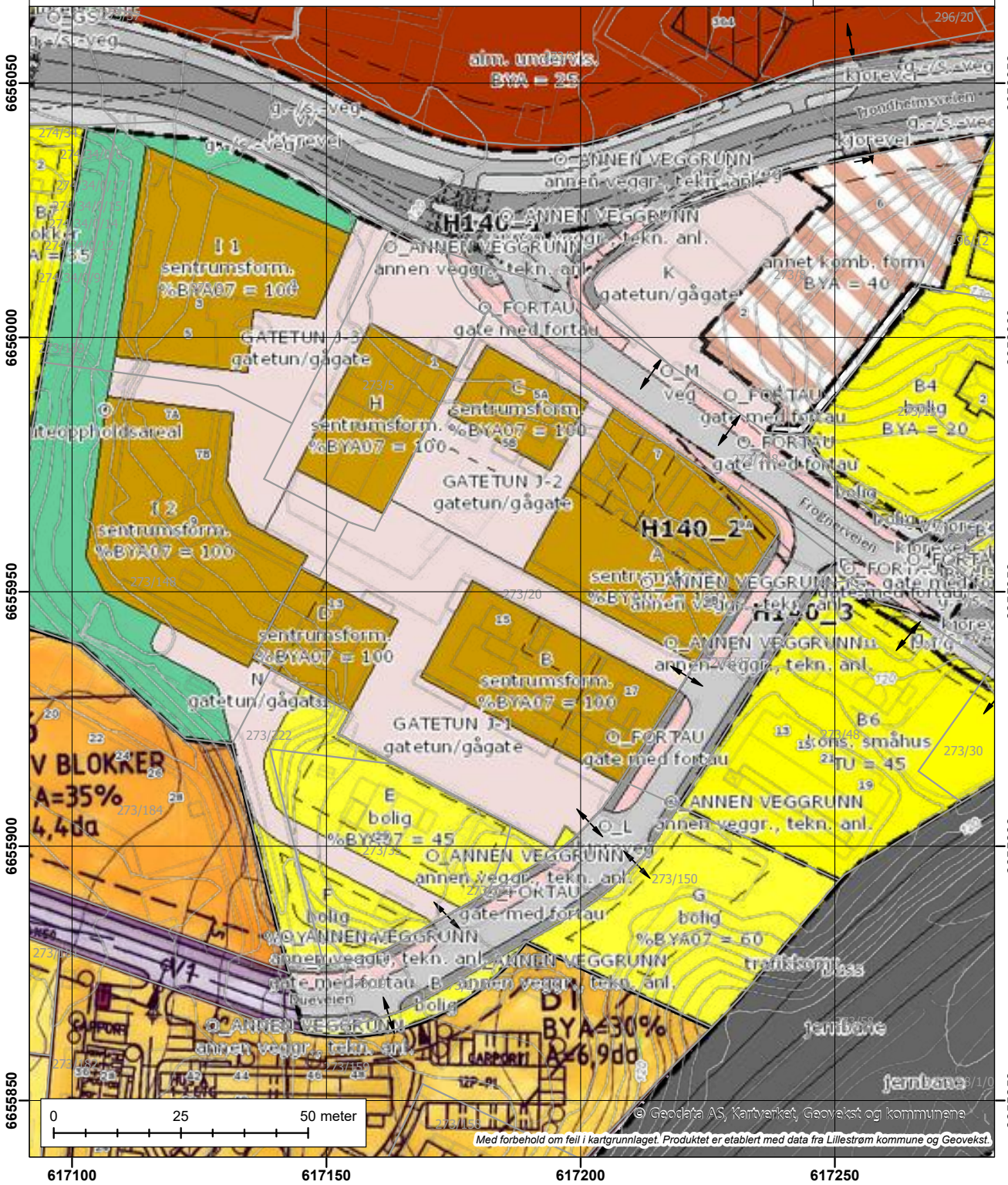
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Jernbane
- Annet trafikkområde
- Anlegg for idrett og sport
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1130 - Sentrumsformål
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- RpSikringSone
- 640 - Frisiktsone
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 661 - Bevaring av bygninger
- 1242 - Avkjørsel
- 1243 - Innkjøring
- 1244 - Utkjøring
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

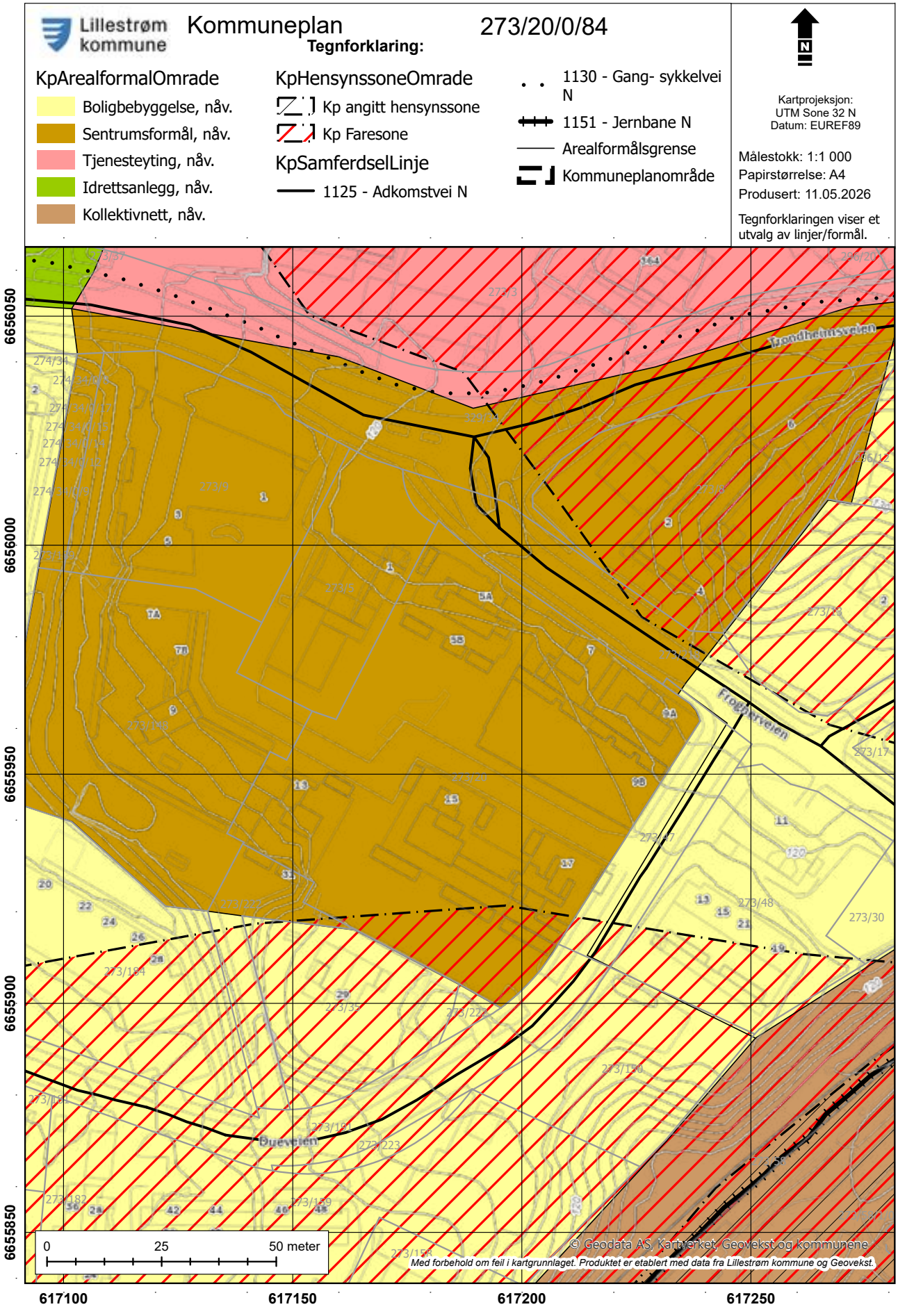
N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 11.05.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.




Lillestrøm kommune
Kommuneplan
273/20/0/84
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Sentrumsformål, nåv.
Tjenesteyting, nåv.
Idrettsanlegg, nåv.
Kollektivnett, nåv.
KpHensynssoneOmrade
Kp angitt hensynssone
Kp Faresone
KpSamferdselLinje
1125 - Adkomstvei N
1130 - Gang- sykkelvei N
1151 - Jernbane N
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 11.05.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Trondheimsveien
Frogstadveien
Dueveien
6656050
6656000
6655950
6655900
6655850
617100
617150
617200
617250
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.

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

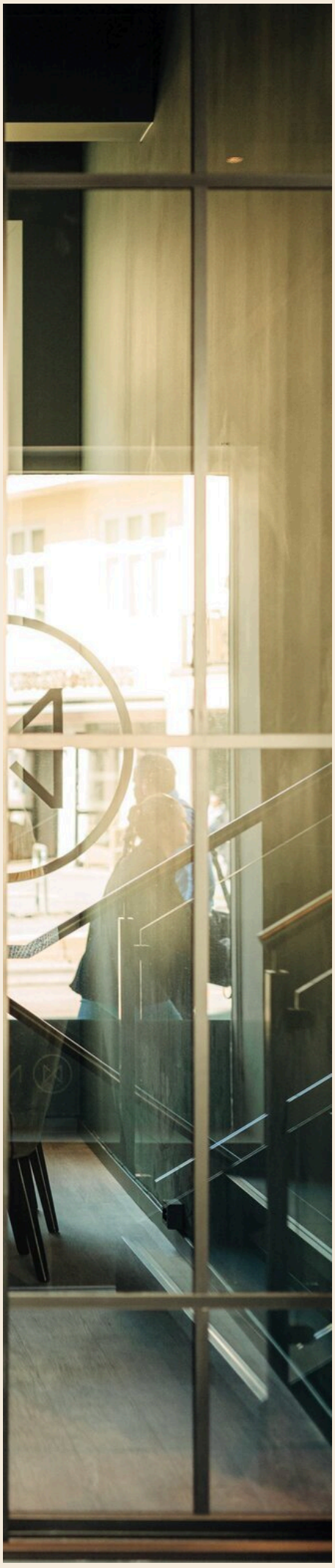
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

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: 60-0220/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Frognerveien 9A 2016 FROGNER
Matrikkel: Gnr 273, bnr 20, snr 84 (ideell andel 1/1) / Gnr 273, bnr 20, snr 58 (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