

# Frydenlundsgata 9A

STRØMMEN

notar



Prisantydning Kr. 4 500 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 59/64 kvm  
Megler William Helder Tlf 477 51 266

NOTAR.NO

notar



# Frydenlundsgata 9A

Attraktiv og moderne 3-roms selveier hjørneleil.  
med balkong og god planløsning |Garasje plass  
|Heis |Sentral beliggenhet

Adresse	Frydenlundsgata 9A 2010 STRØMMEN
Prisantydning	Kr 4 500 000,-
Omkostninger	Kr 125 490,-
Totalpris	Kr 4 625 490,-
Fellesutgifter	Kr 3 341,-
BRA-i/BRA Total	59/64 m <sup>2</sup>
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2009
Soverom	2
Etasje	4

William Helder v/ Notar Romerike har gleden av å presentere en moderne 3-roms leilighet i Frydenlundsgata 9 A, Strømmen. Leiligheten har en fin beliggenhet i 4.etasje og har et bruksareal på 64 m<sup>2</sup>, balkong på 8 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken. Det følger med en bod i 1.etasje og fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg med ladeboks.

Det er utført flere oppgraderinger i boligen i 2026. Innerdører er skiftet ut, og vegger samt himlinger er overflatebehandlet. Det er lagt nytt parkettgulv i oppholdsrommene. Kjøkkeninnredningen er stedvis oppgradert, og stekeovn ble installert i 2026.

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

Velkommen til visning

## Notar Romerike

Strømsveien 45 A  
2010 STRØMMEN



## William Helder

Eiendomsmegler / Partner  
477 51 266 / william@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	13
Nøkkelinformasjon	14
Plantegning	26
Vedlegg	28
Budgivning	93

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

#### Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

”

**Godt gjort er bedre enn godt sagt”**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning



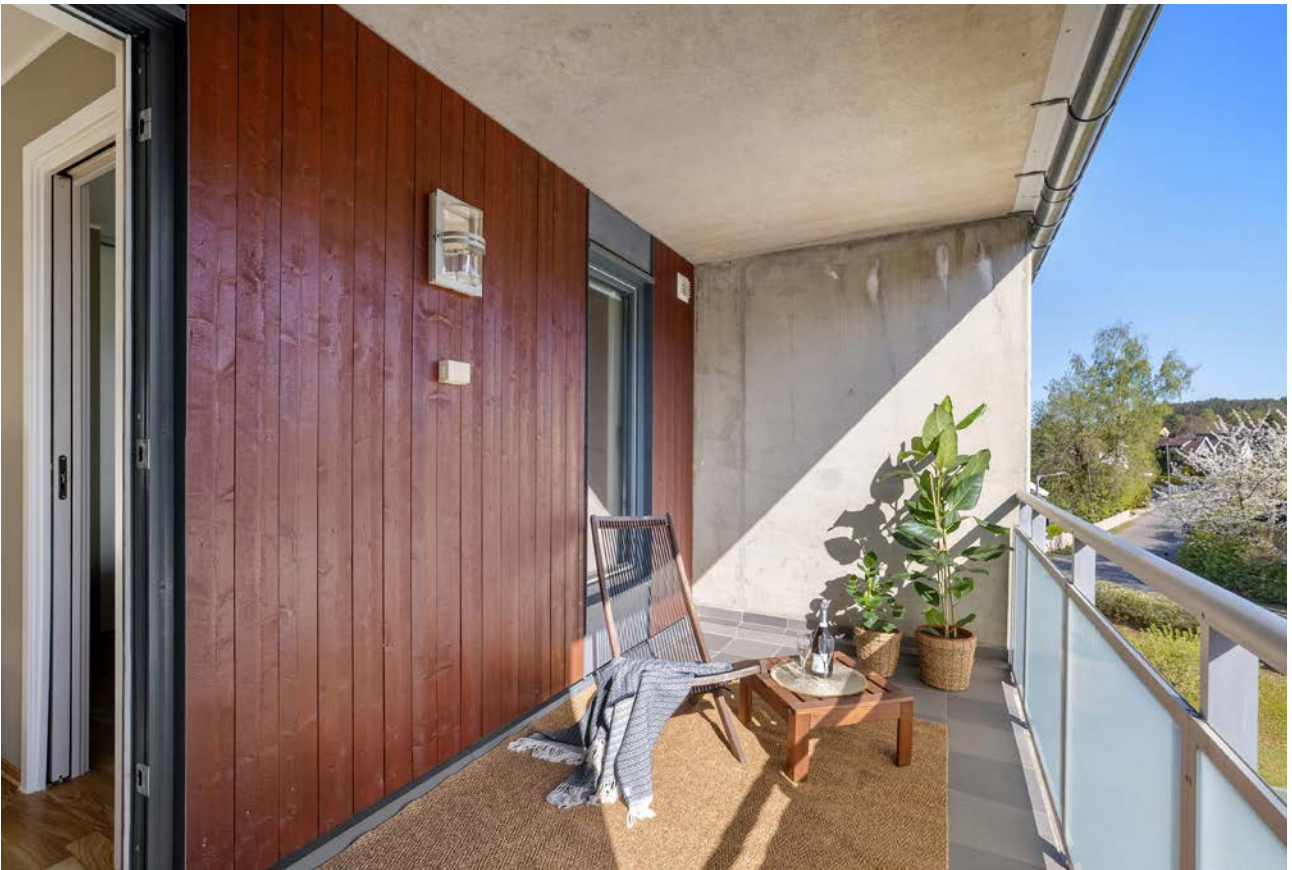














# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Boligen ligger meget sentralt på Strømmen i Lillestrøm kommune, i umiddelbar nærhet til Strømmen Storsenter. Her bor man nært skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av servicetilbud, noe som gjør området til et attraktivt sted å bosette seg.

Nærområdet byr blant annet på fotballbane, lekeplass, skøytebane, svømmehall, akebakker, hesteridning, skaterampe og flere treningssentre med mer. I tilknytning til Strømmen Storsenter planlegges det også et fantastisk badeland som vil bli et av Østlandets mest attraktive.

Boligen ligger også nær flotte tur- og friluftsområder med badevann, skiløyper og turstier, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter. Bråteskogen ligger rundt 1,5 km unna, og en kort sykkeltur fra boligen finner man Nebbursvollen Friluftsbad. Her er det basseng, vannsklier, grøntområder og kiosk. Du kan også følge asfalterte gang- og sykkelveier i flotte omgivelser langs Nitelva.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Sultan Marked, Kiwi og Meny, som alle ligger i kort gangavstand. Strømmen Storsenter fremstår i dag som landets mest innholdsrike kjøpesenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Det er i tillegg kort vei til Lillestrøm sentrum, samt Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden.

Området byr på offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Sagdalen skole som ligger ca. 220 meter fra boligen. Videre er det ca. 9 minutters gange til Strømmen stasjon. Med bil tar det ca. 5 min til Lillestrøm, 10 min til Lørenskog, 20 min til Oslo S og 28 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Sagdalen barneskole og Bråtejordet ungdomsskole. Det er også kort vei til Strømmen, Skedsmo og Lillestrøm videregående skole, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. OsloMet - Storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller ved Lillestrøm.

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Frydenlundsgata 9A, 2010 STRØMMEN

### OPPDRAGSNUMMER

23-0058/26

### SELGER

Haile Melles  
Trhas Melles

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 77, bruksnummer 74, seksjonsnummer 77, , ideell andel 1/1.  
i Frydenlundkvartalet Sameie v/ Tore Danilesen med orgnr.: 894517182 i Lillestrøm kommune.

### EIEFORM

Eierseksjon

### BOLIGTYPE

Eierleilighet

### ENERGIKLASSE

D

### INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

### STRØMFORBRUK

Selgers strømforbruk i 2025: ca. kr. 8863,-.

### TOMT

Eiet tomt på 3.998 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Felles eiet tomt på 3998 kvm.

Tomten er pent opparbeidede romslige fellesarealer, med gangveier, lekeapparater og beplantning.

### SAMEIEBRØK

58/7213

### TAKST

Tilstandsrapport datert 21.04.2026. utført av Kåre Olav Ramstad.

### BYGGEÅR

2009

### BYGGEMÅTE

Eiendommen er en boligblokk oppført i 2009.

Bygningen har et flatt tak.

Ytterveggene er konstruert i betong med utfyllende stenderverk i tre.

Fasadene er kledd med en kombinasjon av bordkledning og pussede flater.

Etasjeskillerne er av betongdekke.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, en malt balkongdør i tre, og en brann- og lydklassifisert entrédør.

Det er en balkong med utgang fra stue/kjøkken.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - 4. ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 4. ETASJE > BAD - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Selgerne har eid boligen i over 14 år og har bodd i boligen det siste året.

Det opplyses at det ikke er kjennskap til feil eller mangler ved boligen.

#### **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

Arbeid utført i boligen:

2026:

- 2 stk. innerdører fra 2026.
- vegger og himling (tak) overflatebehandlet i 2026.
- parkettgulv fra 2026.
- kjøkkeninnredningen stedvis oppgradert i 2026.
- stekeovn fra 2026.

#### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse med tilhørende offentlig trafikkareal (vei), jf. gjeldende reguleringsplan for Frydenlundsgata 5-7, Strømmen.

Frydenlundsgata er regulert til offentlig vei og kan utvides i henhold til planbestemmelser.

I kommuneplanen er området avsatt til boligformål med tilhørende infrastruktur, herunder vei, gang-/sykkelvei og grøntarealer.

Det er per april 2026 ikke registrert pågående regulerings saker eller planer under behandling som direkte berører eiendommen.

Kopi av kommuneplankart, reguleringsbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

#### **OPPVARMING**

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og har elektriske varmekabler på bad.

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Det er sentralanlegg for varmt vann.  
Sikringsskap med automatsikringer.

#### **TV/INTERNETT/BREDBÅND**

Telenor.

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Det medfølger en garasje plass nr. 23 i felles garasjeanlegg. Det er installert ladeboks.

Sameiet har 77 garasjeplasser. Det forutsettes at garasjeplassen følger seksjonen ved salg dersom ikke annet opplyses fra megler.

Garasjen kan imidlertid selges til annen som må være eier av seksjon i sameiet. Ved overdragelse påløper adm.kostnader til forretningsfører etter gjeldende priser. (Mnd. felleskostnader for garasje kommer i tillegg til felleskostnadene for boligseksjonen).

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen er tilknyttet offentlig og privat vann og avløp.

Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (sameiets) regning.

#### **BEBYGGELSE**

Sentralt og veletablert boligområde med blokk- og næringsbebyggelse.

#### **SKOLEKRETS**

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Sagdalen barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det gangavstand til Bråtejordet ungdomsskole. Det er også kort vei til Strømmen, Skedsmo og Lillestrøm videregående skole, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. OsloMet - Storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller ved Lillestrøm.

#### **OFFENTLIG KOMMUNIKASJON**

Området byr på offentlig kommunikasjon buss og tog. Nærmeste holdeplass er Frydenlundsgata som ligger like utenfor eiendommen. Videre er det ca. 8 minutters gang til Strømmen stasjon. Med bil tar det ca. 4 min til Lillestrøm, 6 min til Lørenskog, 18 min til Oslo S og 28 min til Oslo Lufthavn.

#### **ADGANG TIL UTELEIE**

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

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

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ferdigattest på eiendommen, datert 20.03.2018.

#### **FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT**

20.03.2018.

#### **RADONMÅLING**

Siden leiligheten ligger i 4. etasje, er det ikke krav om radonmåling eller dokumentasjon av radonverdier.

#### **INNHold**

4. Etasje: Entré, bod, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.

Annet: Bod i 1.etasje.

## STANDARD

### ENTRÉ

Entré med parkettgulv og lyse overflater som gir et innbydende førsteinntrykk. Det er plass til oppbevaring og praktisk møblering i gangen. I tilknytning til entréen finnes en innvendig bod som gir gode oppbevaringsmuligheter.

### STUE/KJØKKEN

Lys og innbydende stue med åpen løsning mot kjøkkenet som skaper en luftig romfølelse og gode møbleringsmuligheter. Stuen har parkettgulv og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Det er god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til balkong, som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

### BALKONG

Balkongen på ca. 8 kvm har en hyggelig og lun beliggenhet med plass til sittegruppe og beplantning. Her kan du nyte gode solforhold og fin utsikt mot nærområdet og grønne omgivelser. Balkongen har overbygg som gir ly for vær og vind, samt rekkverk med frostede glassfelt som skjermer og gir et moderne uttrykk. Det er direkte utgang fra stuen, noe som gir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet.

### KJØKKEN

Kjøkken i åpen løsning mot stuen med plass til spisebord og gode møbleringsmuligheter. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med godt arbeidsareal. Det er integrert induksjonstopp og stekeovn, samt opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over kokeplass med avtrekk via mekanisk ventilasjon. Ifølge eier er kjøkkeninnredningen stedvis oppgradert i 2026. Stekeovn er fra 2026, og induksjonstoppen er fra nyere tid. Store vindusflater bidrar til godt med naturlig lys og gir kjøkkenet en luftig atmosfære.

### BAD/WC/VASKEROM

Badet har flislagte vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Himlingen er utført med himlingsplater og gir et lyst og moderne uttrykk. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet har mekanisk avtrekk og fremstår som praktisk og funksjonelt.

### SOVEROM/GARDEROBE

Leiligheten har to separate soverom med gode lysforhold fra vinduene. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende møblement, og er innredet med skyvedørgarderobe som gir svært gode oppbevaringsmuligheter for klær og diverse. Det andre soverommet har også god plass til seng og øvrig møblement, og passer fint som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

### INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv av parkett.

Veggene har malte flater.

Tak har malte flater.

Malte glatte dører.

### HVITEVARER

Integrerte hvitevarer medfølger.

### INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

#### **AREALER**

BRA - i: 59 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 64 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod.

4. etasje

BRA-i: 59 m<sup>2</sup> Entré, bod, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

8 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

#### **ØKONOMI**

##### **PRISANTYDNING**

Kr. 4 500 000,-

##### **FELLESKOSTNADER**

Kr. 3 341,-/mnd

##### **FELLESKOSTNADER INKLUDERER**

Kommunale avgifter, varmtvann, felles bygningsforsikring, tv-anlegg/bredbånd, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:

TV/Bredbånd kr 449,-

Felleskostnader kr 2 649,90

Garasjeplass kr 242,-

Gassavregning på de seksjonene som har gasspeis. Avlesing måler ved eierskifte sendes styret frydenlundkvartalet@styrerrommet.no.

##### **FORMUESVERDI - PRIMÆR**

Kr. 1 113 500,- som primærbolig for 2026

### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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.

### OMKOSTNINGER

kr. 4 500 000,- (Prisantydning)

-----  
kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 112 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

-----  
kr. 125 490,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 4 625 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

### BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

### SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1949/3609-1/8 16.08.1949 BEST. OM ADKOMSTRETT

Privat avkjørsel fra riksvei.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 77 BNR: 74

1955/4878-1/8 18.10.1955 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 77 BNR: 74

2001/1602-2/8 30.01.2001 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 77 BNR: 74

2008/785515-1/200 29.09.2008 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: ELVIA AS

ORG.NR: 980 489 698

Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3205 GNR: 77 BNR: 74

2009/590755-1/200 13.08.2009 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 77

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 58/7213

Beskrivelse av servituttene:

Det er tinglyst flere servitutter og erklæringer på eiendommen, herunder seksjoneringsbegjæring for sameiet, avtale om nettstasjon/kabelanlegg samt rettigheter knyttet til vann-, avløps- og elektriske ledninger over eiendommen. Det foreligger også eldre erklæring vedrørende transformatoranlegg. Dokumentene følger eiendommen og kan få betydning for drift, vedlikehold og eventuell fremtidig utbygging/ending av eiendommen.

#### GRUNNBOKSDATO

15.05.2026

#### FORSIKRINGSSKAP

Protector Forsikring ASA

#### POLISENUMMER

3578762-13

#### OM SAMEIET

Frydenlundkvartalet Sameie med organisasjonsnummer 894517182, består av 88 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til planlagt oppdelingsbegjæring.

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning.

Revisor er BDO AS.

Styrets arbeid i 2025:

- Sameiet har god økonomi og god likviditet, men ser at vi i tiden fremover må bedre likviditeten for å møte fremtidige investeringer. Det gjelder spesielt varmekablene i nedkjørselen til garasjen hvor stadig overspenningsbryteren slår ut med jevne mellomrom. Foreløpig har vi klart å få den til å virke, men styret er usikker på når den må skiftes eller om den lar seg reparere. Vi har innhentet på nye, dette vil koste ca. kr. 140.000,-

- For å få bedre rente på vår sparekapital har vi opprettes særinnskuddskonto i Strømmen Sparebank, bundet for ett år.

- Heisene begynner å bli gamle, i år fikk vi melding fra Heiskontrollen at viktige deler måtte byttes. Sameiet tok kostnaden på nesten kr. 500.000,-, selv om dette ikke lå inne i budsjettet. Sikkerheten til sameierne har høyeste prioritet. De kommunale avgiftene fortsetter å stige, i år forventes en økning på 22%.

- Sameiet har derfor besluttet å øke felleskostnadene for 2026 med 10 %.

- Etter Telias problemer med TV2-avtalen besluttet styret seg for å se på alternative leverandører.

Etter sammenligning mellom Telia, Telenor og Global Connect ble Telenor valgt, men oppsigelsestiden med Telia gjør at vi ikke får ny leverandør før 01.03.26.

-Ventilrens av toaletter/bad er gjennomført, og viftene i garasjen rensset etterpå. Det var utrolig mye støv i ventilene.

-Sameiet har satt opp rekkverk fra inngang mot Strømsveien til fortauet, og de ytterdører som ikke hadde sylindre som benyttet dørpumpene har nå fått det.

-Sameiet har gått til innkjøp av et kamera til som dekker nedkjørsel til garasje, samt søppelnedkast. Vi har hatt uvedkommende som benytter papirnedkastet, de vil vi nå kunne ta.

-De nye ringetablåene ser nå ut til å virke som forventet, og når noen nå flytter ut/inn, er styrets jobb vesentlig forenklet.

-Styret kjøpte inn maling til svalganger og terrasser, og sameiere stod selv for malingen. Dette virket ganske greit, men noe purring måtte til for at alle skulle få malt.

#### **KOMMENTAR FELLESGJELD**

Selskapet har ingen lån.

#### **ANDEL FORMUE**

Kr. 22 997,- pr. 31.12.2025

#### **SIKRINGSFOND**

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

#### **FORRETNINGSFØRER**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

#### **FORKJØPSRETT**

Ingen forkjøpsrett.

#### **STYREGODKJENNELSE**

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

#### **DYREHOLD**

Husdyrhold er tillatt, dog begrenset til et - 1 - dyr (katt, hund, fugl eller marsvin). Slinger, øvrige reptiler og krypdyr er overhodet ikke tillatt.

Husdyrholderen plikter selv at det ikke oppstår ulemper av noen art for beboerne. Mating av dyr på fellesarealer er ikke tillatt da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Kjæledyr må ikke være til sjenanse for naboer. Lufting av kjæledyr skal bare skje utenfor boområdet/parken, og det pålegges enhver eier av dyr å rydde opp etter dyret. Kjæledyr må ikke gå løse på boområdet eller i oppgangene.

#### **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

### EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

### OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

### BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

### SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

29.05.2026

### ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Strømmen Eiendomsmegling AS  
Strømsveien 45 A, 2010 STRØMMEN. TLF. 63 81 70 00

### MEGLER

William Helder, Eiendomsmegler / Partner  
Epost: william@notar.no  
Mobil: 477 51 266

### ANSVARLIG MEGLER

William Helder, Eiendomsmegler / Partner  
Epost: william@notar.no  
Mobil: 477 51 266

## MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 35 000,- (inkl. mva).  
Salgstilretteleggelse kr. 10 990,- (inkl. mva.)  
Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)  
Markedspakke kr. 19 900,- (inkl. mva.)  
Visning/Overtakelse – Betales kun for 1 visning – øvrige gratis. kr. 3 000,-(inkl. mva.)  
Gebyr for utsatt betaling kr. 1 000,- (inkl. mva.)  
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

### ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

### SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings-sakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg 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 Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

## **VEDLEGG**

Tilstandsrapport  
Selgersegenerklæringsskjema  
Boliginfo  
Vedtekter  
Husordensregler  
Energiattest  
Nabolagsprofil

## **BUDGIVNING**

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

# Plantegning



## Frydenlundsgata 9 A, 2010 STRØMMEN 4. Etasje



# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



# Vedlegg

FRYDENLUNDSGATA 9A

Tilstandsrapport

Selgersegenerklærings skjema

Boliginfo

Vedtekter

Husordensregler

Protokoll og årsmelding 2026


Energiattest

Nabolagsprofil

# Tilstandsrapport

 Frydenlundsgata 9 A, 2010 STRØMMEN

 LILLESTRØM kommune

 gnr. 77, bnr. 74, snr. 77

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m<sup>2</sup> BRA-i: 59 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 14283-2068

Eiendomsverdi ref nr: XG1645

Autorisert foretak: Ramstad Takst

Sertifisert Takstingeniør: Olav Ramstad



RAMSTAD TAKST



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

### Rapportansvarlig

Olav Ramstad  
Uavhengig Takstingeniør  
olav@ramstadtakst.no  
950 40 937



RAMSTAD TAKST

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## 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, annek, 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
- løpsøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med flatt tak. Yttervegger i betong med utfyllende stenderverk i tre. Utvendig fasade er kledd med bordkledning og pussede flater. Etasjeskillere i betong.

Bygningsmassen, som sameiet ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av sameiets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm. Det er plastsluk og membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Badet har baderomskabin i betong/stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert induksjonstopp og stekeovn. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen blir oppvarmet med elektrisitet. Det er sentralanlegg for varmt vann. Sikringssskap med automatsikringer.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

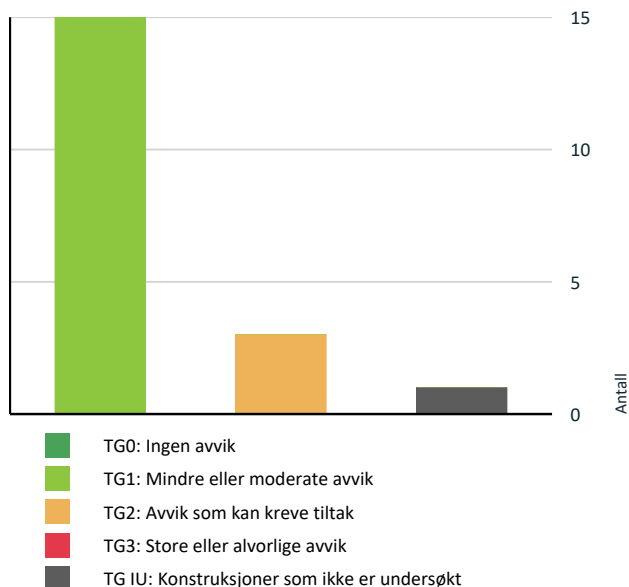
### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## 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 > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)  
våtrom

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2009

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har malt balkongdør i tre.

### TG 1 Dører - 2

**Beskrivelse**

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Balkong på 8 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Ifølge eier er vegger og himling (tak) overflatebehandlet i 2026.  
Ifølge eier er parkettgulv fra 2026.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av betongdekke.

**Vurdering av avvik:**

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken.

**Konsekvens/tiltak**

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Ifølge eier er 2 stk. innerdører fra 2026.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

### 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

### 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm.

### 4. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og membran.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

# Tilstandsrapport



## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## 4. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Badet har baderomskabin i betong/stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert induksjonstopp og stekeovn.

Ifølge eier er kjøkkeninnredningen stedvis oppgradert i 2026.

Ifølge eier er stekeovn fra 2026.

Ifølge eier er induksjonstopp fra nyere tid.

## 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

#### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

#### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

#### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

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

# Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2009**

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?  
**Nei**  
**Samsvarserklæring er ikke fremlagt.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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 varmtvannsbereider, 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**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

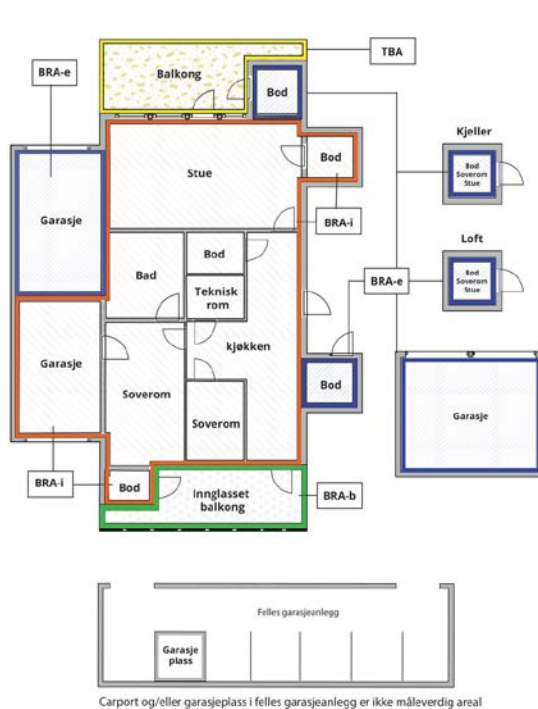
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	59			59	8
1. Etasje		5		5	
<b>SUM</b>	<b>59</b>	<b>5</b>			<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>64</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Tilhørende 1 stk. parkeringsplass i felles garasjeanlegg i kjeller i følge eier.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Diverse håndverkstjenester.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Olav Ramstad Haile Melles	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	77	74		77	3998 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi	Eiet

### Adresse

Frydenlundsgata 9 A

### Hjemmelshaver

Melles Haile, Melles Trhas

### Kommentar

Felleseie tomt

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- ~~Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.~~

Oppdragsnr.: 14283-2068

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 14 av 15

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

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

<https://samtykke.vendu.no/XG1645>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Romerike	
Oppdragsnr.	
23-0058/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Trhas Melles	Haile Melles
Gateadresse	
Frydenlundsgata 9A	
Poststed	Postnr
STRØMMEN	2010
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	06
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	protector
Polise/avtalenr.	3578762-1.3

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei  Ja

Initialer selger: TM, HM

1

Document reference: 23-0058/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trhas Melles	27201fd9beaec40b8e3f 5c6795b4e41d211d481	21.04.2026 09:28:49 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Haile Melles	a023eedaff13fc1d24abb1 99ef5c30849866b6be	21.04.2026 09:19:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 23-0058/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Strømmen Eiendomsmegling AS  
Notar Romerike v/Mette Buck  
Strømsveien 45, 2010 STRØMMEN  
E-post: mette@notar.no

Deres ref.: 23-0058/26 . Vår ref.: 0798-1-077

Dato: 15.04.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Frydenlundkvartalet Sameie  
Organisasjonsnr: 894517182  
Seksjonseier: Melles, Haile  
Medeier: Melles, Trhas  
Leilighetsnummer: 077  
Adresse: Frydenlundsgata 9 A, 2010 STRØMMEN  
Seksjonsnummer: 77  
Gnr. 77  
Bnr. 74

### Opplysninger om boligselskapet:

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

01.01.2026: Felleskostnader bolig, næring og garasje økes 10 %. TV/bredbånd reduseres fra kr 589,- til kr 449,-.

01.10.2025: Tv/bredbånd økes fra 512,- til 589,-/mnd.

Garasje : 77 stk. Vi forutsetter at garasjeplassen følger seksjonen ved salg dersom ikke annet opplyses fra megler. Garasjen kan imidlertid selges til annen som må være eier av seksjon i sameiet. Ved overdragelse påløper adm.kostnader til forretningsfører etter gjeldende priser. (Mnd. felleskostnader for garasje kommer i tillegg til felleskostnadene for boligseksjonen).

Gassavregning på de seksjonene som har gasspeis. Avlesing måler ved eierskifte sendes styret frydenlundkvartalet@styrerommet.no

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 098,90,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV/bredbånd	449,00	
Felleskostnader	2 649,90	

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

### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	411,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	22 997,-
Gjeld:	0,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

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

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Tore Danielsen, e-post: [frydenlundkvartalet@styrerrommet.no](mailto:frydenlundkvartalet@styrerrommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



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

# VEDTEKTER

## for Frydenlundkvartalet Sameie

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

Sist endret på ordinært sameiermøte  
24.august 2020

### § 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

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

### § 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

### § 3 FELLESUTGIFTER

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

### § 4 VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

## **§ 5 REGISTRERING AV SAMEIERE**

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

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

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

## **§ 7 STYRETS KOMPETANSE**

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

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

## **§ 8 OM STYREMØTET**

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

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

## § 9 SAMEIERMØTET

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

### Jfr. norsk lovverk.

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

## § 10 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

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

Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## § 11 MØTELEDELSE OG INNKALLING

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

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

medfører økning av det samlede stemmeantallet

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

### **§ 12 OM SAMEIERMØTET**

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

Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

### **§ 13 REVISJON OG REGNSKAP**

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

### **§ 14 FORRETNINGSFØRER**

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

### **§15 MISLIGHOLD**

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

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

### **§ 16 FRAVIKELSE**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf lov om eierseksjoner § 27 § 17

#### **BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan ikke utføres av den enkelte seksjonseier uten etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/ påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

### **§ 18 ENDRINGER I VEDTEKTENE**

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

### **§19 MINDRETALLSVERN**

Sameiermøte, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe

beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

### **§ 20 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRET**

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

### **§ 21 ENERETT TIL BRUK**

Dersom det er plasser i garasjelegget på eiendommen som ikke blir utskilt som del av egen seksjon eller blir tilleggs- 4 areal til enkelte seksjoner fastsettes i medhold av Eierseksjonslovens § 19, 5. ledd følgende enerettsbestemmelser:

Garasjeplasser: De garasjeplasser som er tildelt etter følgende oppstilling har den angitte seksjon enerett til bruk: Plassnr. Seksjonnr.

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

den fellesutgiftsberegning som følger av § 3 ovenfor.

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

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

## **§ 22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

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

# Husordensregler for beboere i Frydenlundkvartalet sameie.

Sist endret på ordinært sameiermøte 13.05-2024

## 1: Innledning

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

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

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

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

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

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

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

Forsømmelse og misbruk meldes til styret.

## 2: Generelle bestemmelser

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

## 3: Fellesarealer ute

### **3:1 Parkering**

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

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

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

Hensetting av avskiltede kjøretøy skal ikke forekomme på sameiets eiendom.

### **3:2 Sjøppel**

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

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

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

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

NB Elektroutstyr og malingsprodukter skal ikke kastes i container.

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

### **3:3 Hekk, gjerde og andre fysiske skiller**

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

Ved evt. endringer skal styret søkes på forhånd

### **3:4 Hensettelse av kjøretøyer**

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

## **4: Oppganger og korridorer**

### **4:1 Låsing av ytterdører**

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

Ekstra kopier av nøkler bestilles via styret.

#### **4:2 Skilting**

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

#### **4:3 Opphold/lek**

Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt.

#### **4:3 Røyking**

Røyking i fellesrom og oppganger er ikke tillatt.

#### **4:4 Plassering av utstyr**

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

Minimumsbredde på rømningsveier er 90 cm bredde.

#### **4:5 Vask**

Trappevask utføres av rengjøringsfirma.

#### **4:6 Hensettelse av sykler og barnevogner**

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

## **5: Leiligheten**

#### **5:1 Brannsikringsutstyr**

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

#### **5:2 Ro i leiligheten**

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

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

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

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

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

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

Sang- eller musikkundervisning i leilighetene er ikke tillatt.

### **5:3 Utleie**

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

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

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

### **5:4 Avtrekk/lufting av leilighet**

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

Det er forbudt å lufte gjennom dørene til korridorer og svalganger. Beboerne må benytte avtrekksystemet slik at man unngår sjenerende matlukt som brer seg til andre seksjoner.

### **5:5 Vannkraner, lekkasje m.v.**

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

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

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

### **5:6 Gasspeis**

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

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

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

### **5:7 Terrasser og balkonger**

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

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

Løse gjenstander må ikke plasseres på balkonggesimsen.

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

Banking eller risting av tepper er ikke tillatt.

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

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

### **5:8 Skade, feil eller mangler**

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

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

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

Eier/ leietaker er ansvarlig for nøkler på avveie.

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

## **6: Fasader**

### **6:1 Endring av fasade**

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

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

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

## 6:2 Solskjerming

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

## 7: Husdyrhold

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

# Protokoll til årsmøte 2026 for FRYDENLUNDKVARTALET SAMEIE

Organisasjonsnummer: 894517182

Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:00, Strømmen Helse & Velferdssentral.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Tore Danielsen er valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

## 3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Stig Braaten er valgt.

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 182 000.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til kr 182 000

✓ Vedtatt.

## 7. Valg av tillitsvalgte

### Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Lars Hofstad

Følgende stilte til valg:

Lars Hofstad

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Anne Martinusen

Gunhild Wang

Følgende stilte til valg:

Anne Martinusen

Gunhild Wang

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ulf Bonna Ringerike

Lilly Svendsen

Følgende stilte til valg:

Ulf Bonna Ringerike

Lilly Svendsen



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 798  
FRYDENLUNDKVARTALET SAMEIE

## Velkommen til årsmøte i FRYDENLUNDKVARTALET SAMEIE

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

### Dato for årsmøtet:

6. mai 2026 kl. 18:00, Strømmen Helse & Velferdssentral.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Annen informasjon

Etter årsmøtet inviterer styret til sameiermøte, hvor det vil bli gitt informasjon og anledning til spørsmål og innspill fra sameierne

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i FRYDENLUNDKVARTALET SAMEIE

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Velges i årsmøtet

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Velges i årsmøtet

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

**Vedlegg**

1. Årsregnskap 2025.pdf

2. 0798 Frydenlundkvartalet Eierseksjonssameie.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 182 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 182 000

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år  
Velges i årsmøtet

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år  
Velges i årsmøtet

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år  
Velges i årsmøtet

---

## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid

Det er avholdt 10 styremøter i 2025.

Sameiet har god økonomi og god likviditet, men ser at vi i tiden fremover må bedre likviditeten for å møte fremtidige investeringer. Det gjelder spesielt varmekablene i nedkjørselen til garasjen hvor stadig overspenningsbryteren slår ut med jevne mellomrom. Foreløpig har vi klart å få den til å virke, men styret er usikker på når den må skiftes eller om den lar seg reparere. Vi har innhentet på nye, dette vil koste ca. kr. 140.000.

For å få bedre rente på vår sparekapital har vi opprettes særinnskuddskonto i Strømmen Sparebank, bundet for ett år.

Heisene begynner å bli gamle, i år fikk vi melding fra Heiskontrollen at viktige deler måtte byttes. Vi tok kostnaden på nesten kr. 500.000,-, selv om dette ikke lå inne i budsjettet. Sikkerheten til sameierne har høyeste prioritet. De kommunale avgiftene fortsetter å stige, i år forventes en økning på 22%.

Vi har derfor besluttet å øke felleskostnadene for 2026 med 10 %.

Etter Telias problemer med TV2-avtalen besluttet styret seg for å se på alternative leverandører. Etter sammenligning mellom Telia, Telenor og Global Connect ble Telenor valgt, men oppsigelsestiden med Telia gjør at vi ikke får ny leverandør før 01.03.26.

Ventilrens av toaletter/bad er gjennomført, og viftene i garasjen renses etterpå. Det var utrolig mye støv i ventilene.

Vi har satt opp rekkverk fra inngang mot Strømsveien til fortauet, og de ytterdører som ikke hadde sylindre som benyttet dørpumpene har nå fått det.

Vi har gått til innkjøp av et kamera til som dekker nedkjørsel til garasje, samt søppelnedkast. Vi har hatt utedkommende som benytter papirnedkastet, de vil vi nå kunne ta.

De nye ringetablåene ser nå ut til å virke som forventet, og når noen nå flytter ut/inn, er styrets jobb vesentlig forenklet.

Styret kjøpte inn maling til svalganger og terrasser, og sameiere stod selv for malingen. Dette virket ganske greit, men noe purring måtte til for at alle skulle få malt.

**FRYDENLUNDKVARTALET SAMEIE**  
**ORG.NR. 894517182, KLIENTNR. 798**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2 025	Regnskap 2 024	Budsjett 2 025	Budsjett 2 026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 075 607	3 690 005	4 055 000	4 340 000
Vaskeri	9	13 207	0	0	0
Ladeinntekter elbil		44 520	59 403	35 000	35 000
Andre inntekter	3	174 133	218 708	102 000	102 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 307 467</b>	<b>3 968 116</b>	<b>4 192 000</b>	<b>4 477 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-28 905	-23 970	-29 000	-29 000
Styrehonorar	5	-205 000	-170 000	-205 000	-182 000
Revisjonshonorar	6	-33 796	-12 731	-18 000	-18 540
Forretningsførerhonorar		-132 600	-127 220	-152 000	-158 840
Konsulenthonorar		-20 949	-5 209	-4 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-1 151 882	-681 941	-509 000	-655 000
Forsikringer		-228 299	-222 675	-253 000	-260 000
Kommunale avgifter	8	-1 298 447	-1 165 498	-1 518 000	-1 682 220
Energi/fyring	10	-483 596	-570 298	-622 000	-475 000
TV-anlegg/bredbånd		-576 123	-540 066	-540 000	-505 500
Andre driftskostnader	11	-372 238	-336 167	-328 000	-437 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 531 836</b>	<b>-3 855 776</b>	<b>-4 178 000</b>	<b>-4 423 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-224 369</b>	<b>112 341</b>	<b>14 000</b>	<b>53 400</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	51 099	83 693	70 000	65 000
Finanskostnader	13	-109	-18	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>50 990</b>	<b>83 675</b>	<b>70 000</b>	<b>65 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-173 379</b>	<b>196 016</b>	<b>84 000</b>	<b>118 400</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	196 016		
Fra opptjent egenkapital:		-173 379	0		

**FRYDENLUNDKVARTALET SAMEIE**  
**ORG.NR. 894517182, KLIENTNR. 798**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		54 904	94 131
Forskuddsbetalte kostnader		209 106	227 888
Andre kortsiktige fordringer	14	11 860	14 611
Driftskonto OBOS-banken		643 077	815 652
Innestående i andre banker		2 000 187	0
Sparekonto OBOS-banken		577 221	2 031 114
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 496 355</b>	<b>3 183 396</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 496 355</b>	<b>3 183 396</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 859 127	3 032 506
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 859 127</b>	<b>3 032 506</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		68 714	58 727
Leverandørgjeld		500 273	92 163
Annen kortsiktig gjeld	15	68 240	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>637 227</b>	<b>150 890</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 496 355</b>	<b>3 183 396</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 18.03.2026  
 Styret i Frydenlundkvartalet Sameie

Tore Danielsen

Marit Nordby

Atle Løken Edvardsen

Lilli Johanne Svendsen

Aksel Magnus Thanke

## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 193 530
Felleskostnader næring	117 797
Garasje	203 280
TV/bredbånd	561 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 075 607</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

Svarapparat	12 936
Antenneleie	50 865
Avregning vann og gass næring	110 333
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>174 133</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 905
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-28 905</b>

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

**NOTE 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 -205 000

**SUM STYREHONORAR -205 000**

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -6 654

**NOTE 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjon -33 796

**SUM REVISJONSHONORAR -33 796**

**NOTE 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -105 258

Drift/vedlikehold VVS -30 890

Drift/vedlikehold elektro -39 900

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -24 242

Drift/vedlikehold heisanlegg -624 230

Drift/vedlikehold fyringsanlegg -74 914

Drift/vedlikehold brannsikring -29 318

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -136 480

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -58 938

Drift/vedlikehold søppelanlegg -17 712

Egenandel forsikring -10 000

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 151 882**

**NOTE 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr -969 283

Feie- og tilsynsgebyr -4 357

Renovasjonsgebyr -324 808

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 298 447**

**NOTE 9****VASKERI**

Inntekter 13 207

**KOSTNADER VASKERI**

**SUM VASKERI 13 207**

**NOTE 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -483 596

**SUM ENERGI / FYRING -483 596**

**NOTE 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie -1 500

Container -4 590

Skadedyrarbeid/soppkontroll -5 347

Diverse utstyr	-11 425
Annet driftsmateriale	-3 838
Lyspærer og sikringer	-39 214
Vaktmestertjenester	-42 970
Renhold ved firmaer	-94 716
Snørydding	-103 087
Gressklipping	-36 688
Andre driftskostnader	-14 207
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 654
Andre kontorkostnader	-1 960
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 437
Bank- og kortgebyr	-3 495
Øreavrunding	134
Velferdskostnader	-1 244
Tap på fordringer	-1
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-372 238</b>

#### NOTE 12

##### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 432
Renter av sparekonto i OBOS-banken	46 107
Renter bank	187
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	612
Andre renteinntekter	1 761
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>51 099</b>

#### NOTE 13

##### FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-109
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-109</b>

#### NOTE 14

##### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	11 860
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>11 860</b>

#### NOTE 15

##### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-68 240
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-68 240</b>

Til årsmøtet i FRYDENLUNDKVARTALET SAMEIE

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FRYDENLUNDKVARTALET SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2025</li><li>• Resultatregnskap 2025</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Ole Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Ole Jarle Haukvik

### Partner

Serienummer: bankid.no\_no\_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-04-13 13:59:29 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Vedlegg 2

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 6.05.26

Selskapsnummer: 798 Selskapsnavn: FRYDENLUNDKVARTALET SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Laberget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

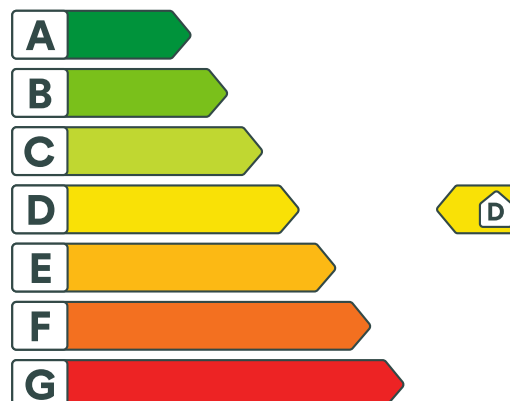
**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim



Adresse <b>Frydenlundsgata 9A, 2010 STRØMMEN</b>	
Dato for energimerking <b>18.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-297043</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>23307014</b>
Gårdsnummer <b>77</b>	Bruksnummer <b>74</b>
Seksjonsnummer <b>77</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0410</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2009</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>59,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>59,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**165,14 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**185,41 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**10 939 kWh**



## Frydenlundsgata 9A, 2010 STRØMMEN



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Frydenlundsgata 9A, 2010 STRØMMEN



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

##### Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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



## Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Frydenlundsgata 9A - Nabolaget Stalsberg - vurdert av 27 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Offentlig transport

🚶 Frydenlundsgata Linje 100, 110	2 min 🚶 0.2 km
🚶 Strømmen stasjon Linje L1	10 min 🚶 0.8 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 🚶 19.4 km
✈ Oslo Gardermoen	29 min 🚶

## Skoler

Frydenlund skole og ressurscenter (1-10 kl.) 51 elever, 21 klasser	3 min 🚶 0.3 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 596 elever, 26 klasser	4 min 🚶 0.3 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	24 min 🚶 2 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	6 min 🚶 2.7 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 🚶 2.7 km

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

Sitat fra en lokalkjent

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

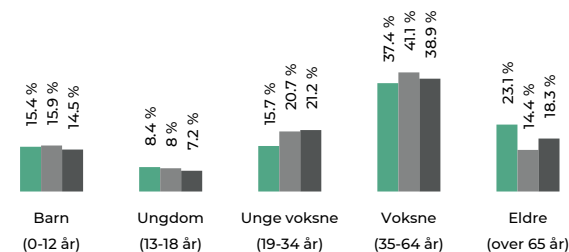
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

## Naboskapet

Godt vennskap 76/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stalsberg	1140	503
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 🚶 0.4 km
Strømmen kommunale barnehage (1-5 ... 84 barn	6 min 🚶 0.5 km
Hagan barnehage (1-5 år) 54 barn	12 min 🚶 0.9 km

## Dagligvare

Coop Extra Strømmen	3 min 🚶
Kiwi Strømmen	6 min 🚶



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

## Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

### Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100

### Matvareutvalg

Stort mangfold 84/100

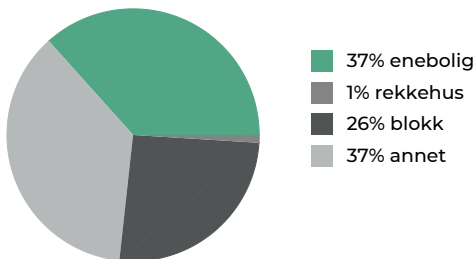
### Gateparkering

Lett 82/100

## Sport

📍 Sagdalen barneskole	2 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km
📍 Stalsberg skole	6 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km
🏃 Fresh Fitness Strømmen	8 min 🚶
🏃 SATS Lillestrøm	5 min 🚶

## Boligmasse



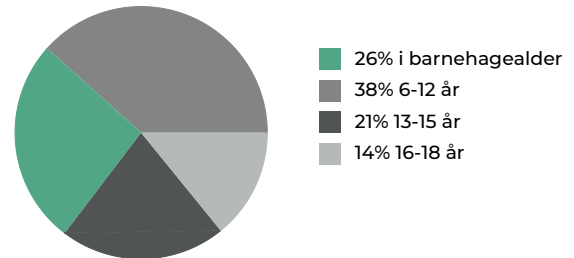
«Hyggelig nabolag. Perfekt for nyetablerte og familier. Mange barnehager, lekeplasser, skoler. Lite støy. Kort til både by, vann eller skog.»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

📍 Strømmen Storsenter	6 min 🚶
📍 Ditt Apotek Strømmen	6 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

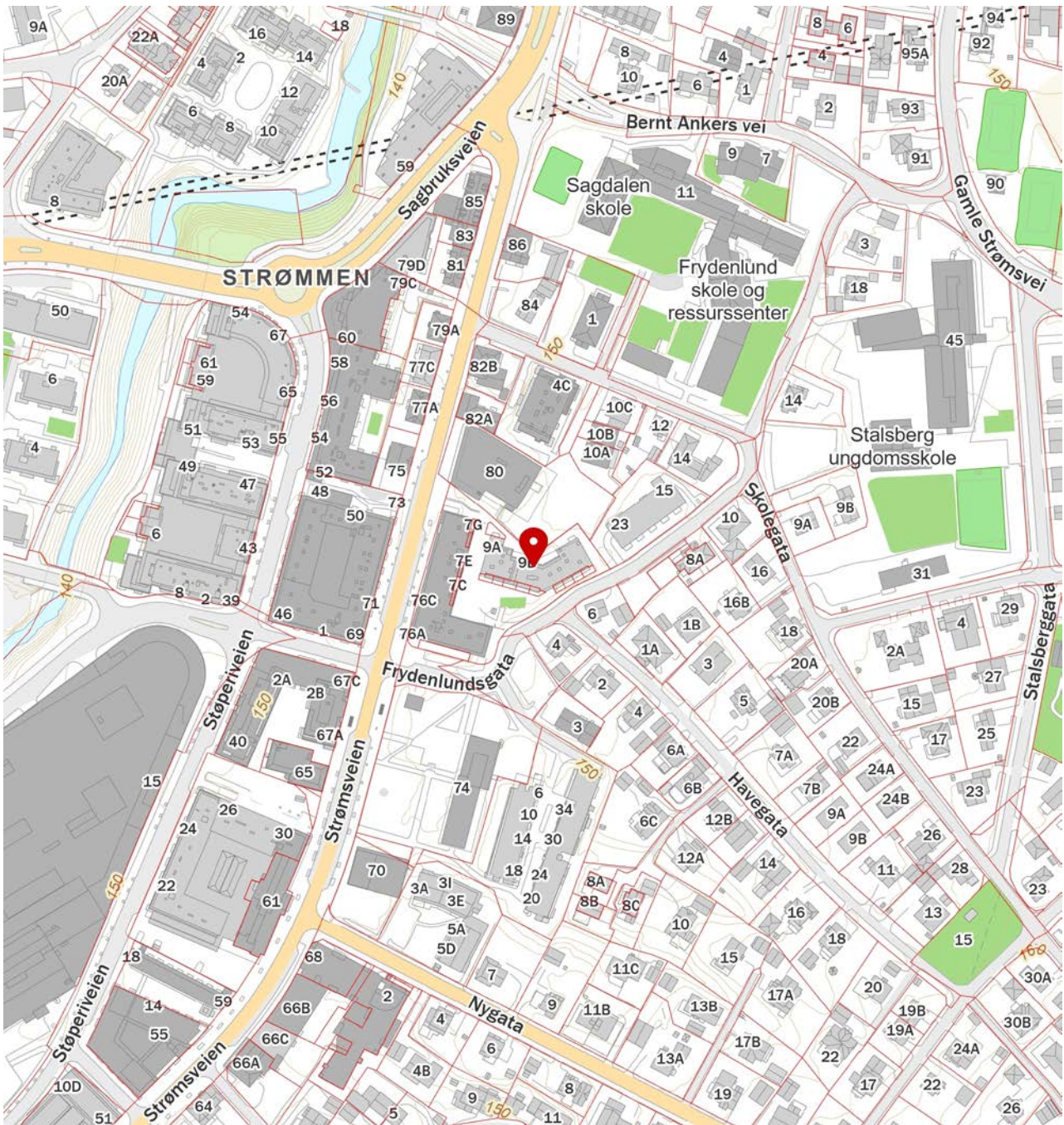
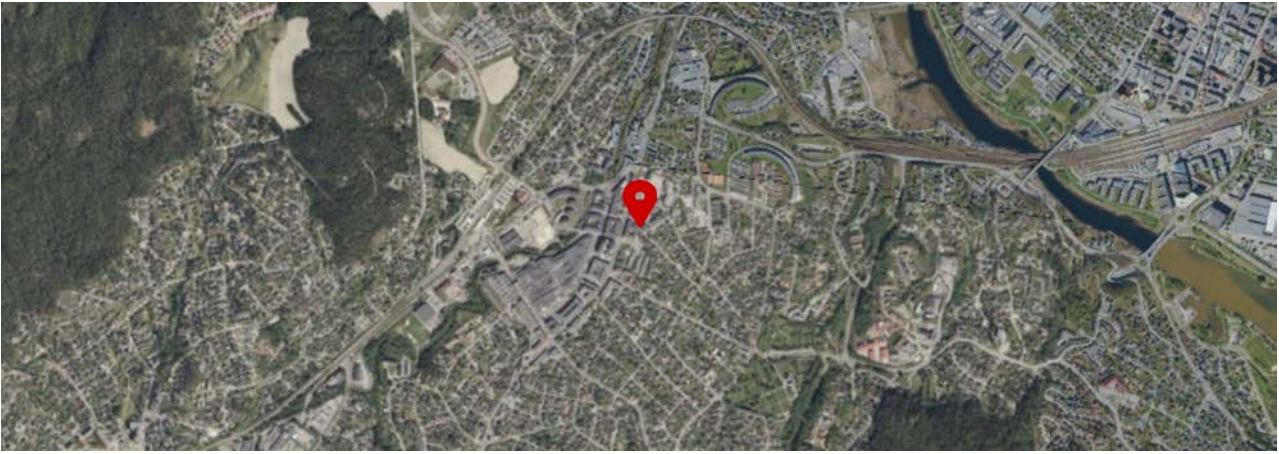
■ Stalsberg  
■ Skedsmøkorset  
■ Norge


## Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



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



 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



## 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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

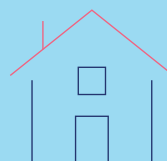
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# 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 AVTALERETTLIGE 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.

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 23-0058/26

Adresse: Frydenlundsgata 9A, 2010 STRØMMEN, gnr. 77,  
bnr. 74, snr. 77 i Lillestrøm kommune.

Kontaktperson: William Helder

Tlf: 477 51 266

Epost: william@notar.no

Salgsoppgavedato: 29.05.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)