

STRØMMEN

Frydenlundsgata 2A

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 11 700 000,-

EIEFORM

Eierseksjon

OMKOSTNING KJØPER

293 590,-

ANTALL SOVEROM

2

TOTALPRIS

11 993 590,-

ETASJE

8

FELLESKOSTNADER

7 993,- pr. mnd

BYGGEÅR

2018

BRA-I/BRA TOTAL

119/124 kvm

ENERGIKLASSE

C

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

2556 m² (eiet)

Din megler



Adrian Hansen Bakke

Eiendomsmeglerfullmektig

adrian.bakke@emera.no

+47 404 74 247

Oppvokst i Lillestrøm, med solid lokalkunnskap og et sterkt engasjement for området. Med ti års erfaring innen salg har jeg utviklet en målrettet og resultatorientert arbeidsstil, hvor relasjonsbygging, tillit og tydelig kommunikasjon står i sentrum.

I dag jobber jeg som Eiendomsmeglerfullmektig, hvor jeg kombinerer min salgsbakgrunn med strategisk forståelse for markedet. Jeg er strukturert, kreativ og trives med høyt tempo og tydelige mål. For meg handler eiendomsmegling om mer enn bare en handel det handler om å skape trygghet, maksimere verdi og levere en prosess kunden føler seg ivaretatt gjennom fra start til slutt.



Lys og romslig 3-roms toppleilighet med 19 m² solrik balkong | Attraktiv beliggenhet | 2 Garasjeplasser | Heis.

Leiligheten ligger i byggets 8. etasje og har heisadkomst, samtidig som et bredt utvalg av servicetilbud finnes rett utenfor døren.

Boligen ønsker deg velkommen inn i en romslig entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Fra gangen har man adkomst til ett av soverommene samt et flislagt bad med gulvvarme. Begge soverommene har gode størrelser, og hovedsoverommet har eget tilknyttet bad som gir en praktisk og komfortabel løsning. Leiligheten var tidligere en 4-roms, men er bygget om til en romslig 3-roms.

Videre inn i Leiligheten åpner det seg en lys og luftig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Herfra er det utgang til en solrik balkong på ca. 19 kvm. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, noe som skaper en sosial og romslig atmosfære.













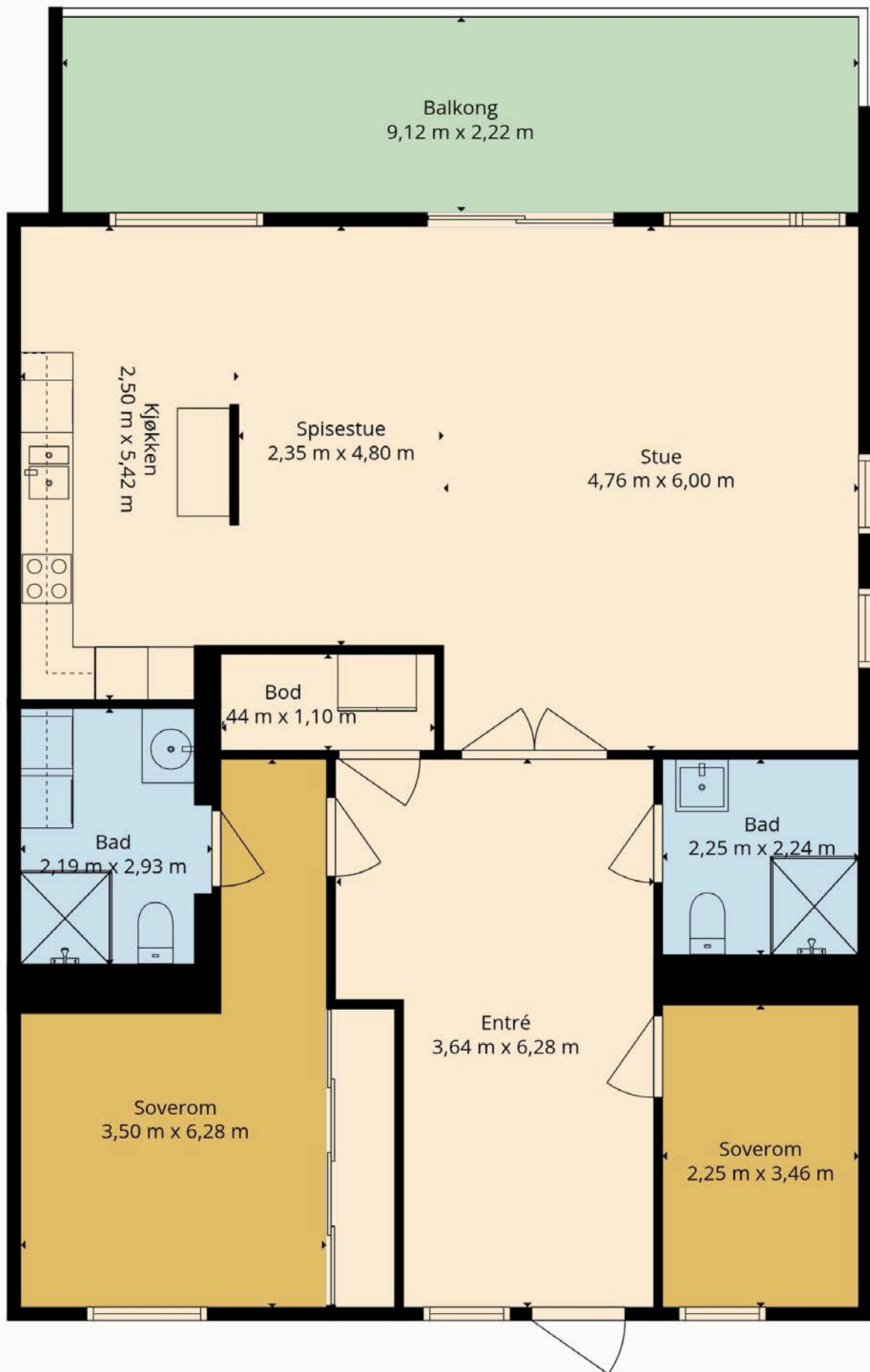






PLANTEGNING







Velkommen inn til leiligheten!



Øverste etasje

Økonomi

Prisantydning

Kr 11 700 000

Omkostning kjøper

11 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

292 500 (Dokumentavgift 2,5 %)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

293 590 (Omkostninger totalt)

11 993 590 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

13 500 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 11 993 590

Felleskostnader

Felleskostnader kr 7 993,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles på følgende måte:

Felleskostnader kr 5.708,- pr. md.

inkluderer følgende:

-Drift og vedlikehold

-forsikringer

-kommunale avgifter

-energi/fyring

Felleskostnader flat kr 306,- pr. md.

Kabel-TV/Internett kr 357,- pr. md.

Varmtvann/fyring = Fjernvarme A-konto kr 1.372,- pr. md.

(Det er en avregning i året. bruker du mer får du regning, og bruker du mindre får du penger tilbake).

Garasje a kr 125,- *2 = kr 250,- pr. md.

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 7.993,- pr. md.

Felleskostnadene er justert opp fra mai 2026, men pga prisstigning er det forventet at felleskostnadene vil følge den generelle prisutviklingen fremover. NB Ingen rentekostnader som påvirker felleskostnadene på Banktorget

Eiendomsskatt

Kr 1 963,- (2026)

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter betales via felleskostnader.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke internett/TV leveres fra Viken Fiber Altibox og er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 896 089 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 7 584 355 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter

informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Frydenlundsgata 2A har en sentral og attraktiv beliggenhet på Strømmen i Lillestrøm, med kort gangavstand til et bredt utvalg av servicetilbud, butikker og kollektivtransport. Like i nærheten ligger Strømmen Storsenter, et av landets største kjøpesentre med rundt 195 butikker, spisesteder og servicetilbud. Her finner man blant annet dagligvarebutikker, vinmonopol, kino, caféer og restauranter. I tillegg er det kort vei til øvrige handelsområder som Metro Senter, Triaden og Lillestrøm Torv.

Området byr også på gode muligheter for en aktiv hverdag. I nærområdet finnes flere idretts- og aktivitetstilbud som fotballbaner, tennisanlegg, svømmehall, treningssentre og ballbinger. For den som liker friluftsliv, er det kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder med turstier, badevann og skiløyper som kan benyttes året rundt. En kort sykkel- eller kjøretur unna ligger Nebbursvollen Friluftsbad, et populært friluftsbad med bassenger, sandvolleyballbane, kiosk og hyggelige oppholdsarealer.

Dagligvaretilbudet i området er svært godt, med blant annet KIWI, REMA 1000 og MENY innen gangavstand fra leiligheten. Det er også kort vei til flere større matbutikker i nærliggende områder som Skjetten og Lillestrøm.

Kollektivtilbudet er meget godt og gjør hverdagen enkel også uten bil. Frydenlundsgata bussholdeplass ligger rett utenfor døren, og både Strømmen stasjon og Lillestrøm stasjon er lett tilgjengelige. Herfra går det hyppige togavganger til både Oslo og Oslo lufthavn Gardermoen. Reisetiden til Oslo S er ca. 11 minutter fra Lillestrøm stasjon, mens Gardermoen nås på rundt 13 minutter med tog eller Flytoget. Det finnes også gode bussforbindelser til blant annet Skjetten, Lørenskog, Olavsgaard og øvrige deler av Lillestrøm-området.

Offentlig kommunikasjon

Det er kort vei til både buss og tog, hvor nærmeste bussholdeplass er Frydenlundsgata og ligger rett utenfor hoveddøren. 8 minutters gange fra Leiligheten til togstasjonen.

Barnehage/Skole

Skolekrets: Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Barnehage/Skole/Fritid: Barneskolen er Sagdalen, mens Ungdomskolen er Bråtejordet.

Parkering

Leiligheten disponerer to parkeringsplasser i garasjeanlegget, hvor den ene er utstyrt med elbillader.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 2556 m²

Tomten er fellesareal, hvilket betyr at sameiet eier og forvalter de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke den enkelte seksjon rett til eksklusiv bruk eller disponering av arealene, med mindre annet er spesifisert i en avtale eller fremgår av sameiets vedtekter.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 21.06.2022. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for boligen, men det er foretatt søknadspliktige endringer etter dette.

Leiligheten er opprinnelig en 4-roms leilighet, der soverom 3 var i gangen. Soverommet er fjernet for å utvide gangen. Dette er endring fra hoveddel til tilleggsdel, og skal formelt bruksendres hos kommunen. Det foreligger ikke bruksendring. Kjøper overtar

eiendommen slik den fremstår på visning med risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 21.06.2022.

Innhold

Leiligheten ligger i 8. etasje og inneholder en romslig entré, to bad, stue med åpen kjøkkenløsning, bod samt to soverom.

Annet

Leiligheten disponerer to garasjeplasser i kjeller.

Leiligheten disponerer også en bod nede i kjelleren på 5kvm.

Areal

BRA - i: 119 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 124 m²

TBA: 19 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod

8. etasje

BRA-i: 119 m² Kjøkken/stue, bad 1, bad 2, entré, bod, soverom, soverom 2

TBA fordelt på etasje

8. etasje

19 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

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

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av

oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte

tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Kunde opplyser at det medfølger to biloppstillingsplasser i garasjeanlegg hvor en plass har elbil-lader.

Standard

Velkommen til Frydenlundsgata 2A, en innbydende og moderne 3-roms toppleilighet beliggende i 8. etasje.

Boligen har en gjennomtenkt og funksjonell planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, to gode soverom, to flislagte bad med gulvvarme samt en praktisk innvendig bod med svært gode oppbevaringsmuligheter. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong på 19 kvm, med plass til utemøbler og beplantning.

Entré:

Velkommen inn! Leiligheten har en romslig og innbydende entré med god plass til garderobeløsning. Fra entréen har man adkomst til ett soverom og ett bad på høyre side. Videre innover i gangen ligger hovedsoverommet, bod og det andre badet på venstre side, før man kommer inn i stuen.

Stue og kjøkken:

Stue og kjøkken er i åpen løsning, som gir en god romfølelse. Stuen byr på fler møblleringsmuligheter der det er god plass til spisebord, sofa gruppe, sittegruppe og tilhørende mediemøblement. Fra stuen er det utgang til balkong på ca 19 kvm, der det er plass til utemøbler og planter. På balkongen er det uplights i gulvet noe som gjør det ekstra koselig på kvelden. Kjøkkenet har en tidløs stil med lyse fronter og en mørk benkeplate. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og

nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrrert kombiskap og mikrobølgeovn.

Bad/wc/vaskerom:

Flislagt baderom med gulvvarme. Badene er innredet med tidløse fliser, servant på skuffeseksjon med tilhørende speilskap, vegghengt klosett, dusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin. Det ene badet er tilgjengelig fra entréen, mens det andre er tilknyttet hovedsoverommet.

Soverom og lagring:

Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet har god plass til en dobbeltseng med tilhørende møblement og innebygde skap. Fra hovedsoverommet har man adgang til det ene badet. ut fra hovedsoverommet har man inngangen til boden som er på 3 kvm. Videre har vi soverom nr 2 som har god plass til en enkeltseng og et skap.

Overflater:

Gulv bad: Flislagt gulv på bad/toalettrom. Gulvvarme på badet.

Gulv: Parkettgulv

Balkong: Termobehandlet furu gulv med up light på inngangssiden og balkongen.

Vegger: Flissatte vegger på badene. Granitt vinduspuster i alle rom. Ellers glatte, malte flater.

Himlinger: God høyde under taket, noe som gjør at det føles mer luftig. Ellers glatte, malte himlingsflater.

Teknisk:

- Fjernvarme med termostatstyrte radiatorer
- Gulvvarme på begge bad.
- Balansert ventilasjon

Hvitevarer: Følgende hvitevarer medfølger: Integrrert kjøleskap, koketopp, 1 stekeovn/mikroovn og oppvaskmaskin følger leiligheten. Øvrige hvitevarer

medfølger ikke.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jo Henrik Stigen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

svar: Nei

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Svar: Ja Har vært en runde med skjeggkre bekjempelse i 2022.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Centech

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/
garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: 2 tinglyste heftelser på BE, Strømsveien 65
har rett til å oppbevare 4 søppeldunker på vår eiendom
Vi må betale for
snømåking/strøing og feiing av Strømmen Torg med 1/3
av kostnaden.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse og
kjøpesenter.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en
tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig.
Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand
og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under
befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring
er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at
interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene
før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer
tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være
mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel.
Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør
vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje
og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for
utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er
ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra
tilstandsrapporten:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere
og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat
takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.

Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.

Leilighetene har adkomst via felles oppgang, svalgang og
heis. .

Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet
med tegl samt kledd med panel.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Ingen

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Ingen

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

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

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger
rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/
borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at
sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det
antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivarettatt og at
dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet
skap/innredning for å avdekke evt. avvik i

branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Øvrig informasjon

Adresse

Frydenlundsgata 2A, 2010 STRØMMEN

Gnr. 77, bnr. 98, snr. 50, ideell andel 1/1

Gnr. 77, bnr. 98, snr. 91, ideell andel 1/32

i Lillestrøm kommune.

Selger

Janne Catrin Johansen

Sameie

Banktorget Eierseksjonssameie

Organisasjonsnummer: 921174683

Banktorget EierseksjonSameie ble stiftet 25.07.2018 og har organisasjonsnummer 921174.683.

Sameiet består av 85 boligseksjoner, fordelt på 1 bygning.

I tillegg er det 6 næringsseksjoner.

Eiendommen har gnr 77, bnr 98 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er SOLIBO AS.

Revisor er statsautorisert revisor Bdo AS, Oslo.

Forrige ordinære årsmøte ble avholdt 11 mai. 2026 og følgende saker ble behandlet:

-Konstituering

-Årsrapport for 2025

-Årsregnskap for 2025

-Godtgjørelse til styret

-Valg av tillitsvalgte

-Innmeldte saker

6.1 sak til årsmøtet (Fasadevask)

6.1 Faste gebyr fra kommunen relatert til avfallssug, vann og avløp

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Forretningsfører: Solibo AS

Sameiets forsikringselskap: Trygg forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 3726232

Husdyr: Dyrehold er tillatt.

Det er tillatt å holde opptil 2 dyr pr bolig i sameiet.

Dyr kan forlanges fjernet dersom

det er til vesentlig sjenanse for brukerne. Hund skal holdes i bånd innenfor eiendommen.

Dyr kan ikke luftes på fellesarealer.

Brukere kan ikke sette opp fôringsautomater eller på andre måter føre småfuglene.

Forkjøpsrett: Det er ingen forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse: Styret praktiserer ikke styregodkjennelse.

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med. I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterrett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Megler har kopi av regnskap/budsjett for 2024/2025. Ta kontakt for mer informasjon.

Vedtekter/husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

Energiklasse

C

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Fjernvarme med termostatstyrte radiatore
- Gulvvarme på begge badene

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva)gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvatle med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til Kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Eiendommen er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel, Kommuneplan Strømmen Øst.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

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

3205/77/98/50:

07.04.2017 - Dokumentnr: 306043 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om rettigheter og plikter ved bygging, drift og velikehold av nattstasjon i bygg, 1.etg.

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse og beplantning

Overført fra: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:98

Gjelder denne registerenheten med flere

Det foreligger tinglyst avtale med nettselskap vedrørende nettstasjon i bygget, herunder rett til drift, vedlikehold og adkomst. Rettigheten følger eiendommen.

22.06.2018 - Dokumentnr: 928510 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vedlikehold og kostnadsfordeling av torget

Bestemmelse om biloppstillingsplass for brannbil på torget

Gjelder denne registerenheten med flere

Dette dokumentet omhandler en tinglyst avtale om drift, vedlikehold og kostnadsfordeling av et felles torgareal

mellom tre naboeiendommer på Strømmen. Avtalen regulerer ansvar for blant annet renhold, beplantning, snørydding og vedlikehold av torget, samt hvordan kostnadene skal fordeles mellom eiendommene.

22.06.2018 - Dokumentnr: 929090 - Erklæring/avtale
 Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:77 Bnr:643
 Bestemmelse om vedlikehold
 Rett til å plassere 4 stk avfallscontainere på eiendommen
 Rett til plassering av brannhydrant
 Gjelder denne registerenheten med flere

Denne servitutten forklarer at det foreligger tinglyste, gjensidige rettigheter mellom naboeiendommene vedrørende bruk av uteareal til servering/salg, adkomst, fasadevedlikehold, avfallshåndtering og plassering av brannhydrant

09.02.2018 - Dokumentnr: 424496 - Seksjonering
 Opprettet seksjoner:
 Snr: 50
 Formål: Bolig
 Sameiebrøk: 119/9156

01.01.2020 - Dokumentnr: 1088485 - Omnummerering ved kommuneendring
 Tidligere: Knr:0231 Gnr:77 Bnr:98 Snr:50

01.01.2024 - Dokumentnr: 158266 - Omnummerering ved kommuneendring
 Tidligere: Knr:3030 Gnr:77 Bnr:98 Snr:50

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell

eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i henhold til gjeldende lovverk. I samsvar med sameiets vedtekter kreves det styregodkjennelse av leietaker ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker blir godkjent, og godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan justeres i vedtektene, men må settes mellom 60 og 120 døgn. Korttidsutleie refererer til utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Radonmåling

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

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgåås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det

samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsopp-gaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og

signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand,

kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Fast provisjon: kr 49 900,00

Eiendomsregisteret og e-signeringer kr 1 800,00

Første gratis (Visnings-/overtagelseshonorar kr 3000,- pr. stk.) kr 0,00

Grunnpakke Leilighet kr 12 100,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm. kr 19 900,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 13 900,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 16 020,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 73 620,00
 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Adrian Hansen Bakke

Eiendomsmeglerfullmektig

adrian.bakke@emera.no

Tlf: 404 74 247

Ansvarlig megler

Sander Svendsen

Salgsleder | Eiendomsmegler | Partner

sander.svendsen@emera.no

Tlf: 418 53 331

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS

Organisasjonsnummer 936357660

Trondheimsvegen - Kløfta 59, 2040 KLØFTA

Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

28.05.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

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

FRYDENLUNDSGATA 2A

VEDLEGG



Nabolagsprofil

Frydenlundsgata 2A - Nabolaget Strømmen - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Frydenlundsgata Linje 100, 110	1 min	0 km
Strømmen stasjon Linje L1	8 min	0.7 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	4 min	2.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min	19.3 km
Hovedøya Linje B1, B2	22 min	20.3 km

Skoler

Frydenlund skole og ressurscenter (1-10 k... 51 elever, 21 klasser	4 min	0.4 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 596 elever, 26 klasser	5 min	0.4 km
Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	23 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	5 min	2.6 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	11 min	0.9 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min	2.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

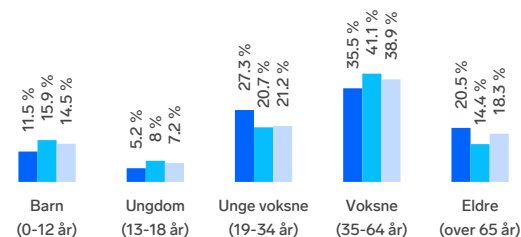
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strømmen	2 755	1 424
Skedsmørket	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Noahs Ark barnehage (1-5 år) 27 barn	6 min	0.4 km
Strømmen kommunale barnehage (1-5 ... 84 barn	6 min	0.5 km
Hagan barnehage (1-5 år) 54 barn	10 min	0.8 km




Dagligvare

Coop Extra Strømmen	3 min
Kiwi Strømmen	4 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
-  3. Tog

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 85/100

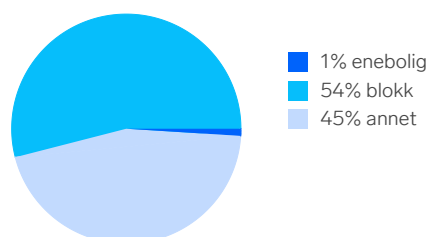
 **Støynivået**
Lite støynivå 81/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 80/100





Sport

-  Sagdalen barneskole 4 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km
-  Stalsberg skole 6 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km
-  Fresh Fitness Strømmen 6 min 
-  SATS Lillestrøm 5 min 

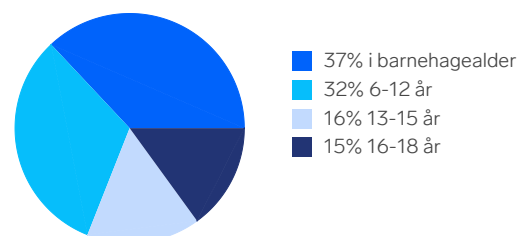
Boligmasse



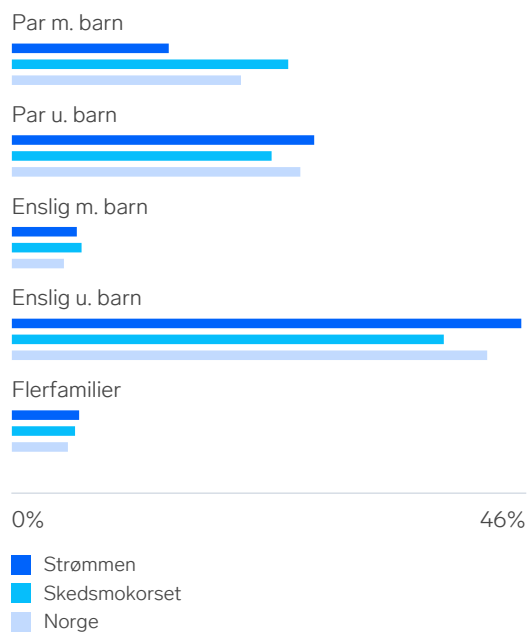
Varer/Tjenester

-  Strømmen Storsenter 4 min 
-  Ditt Apotek Strømmen 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

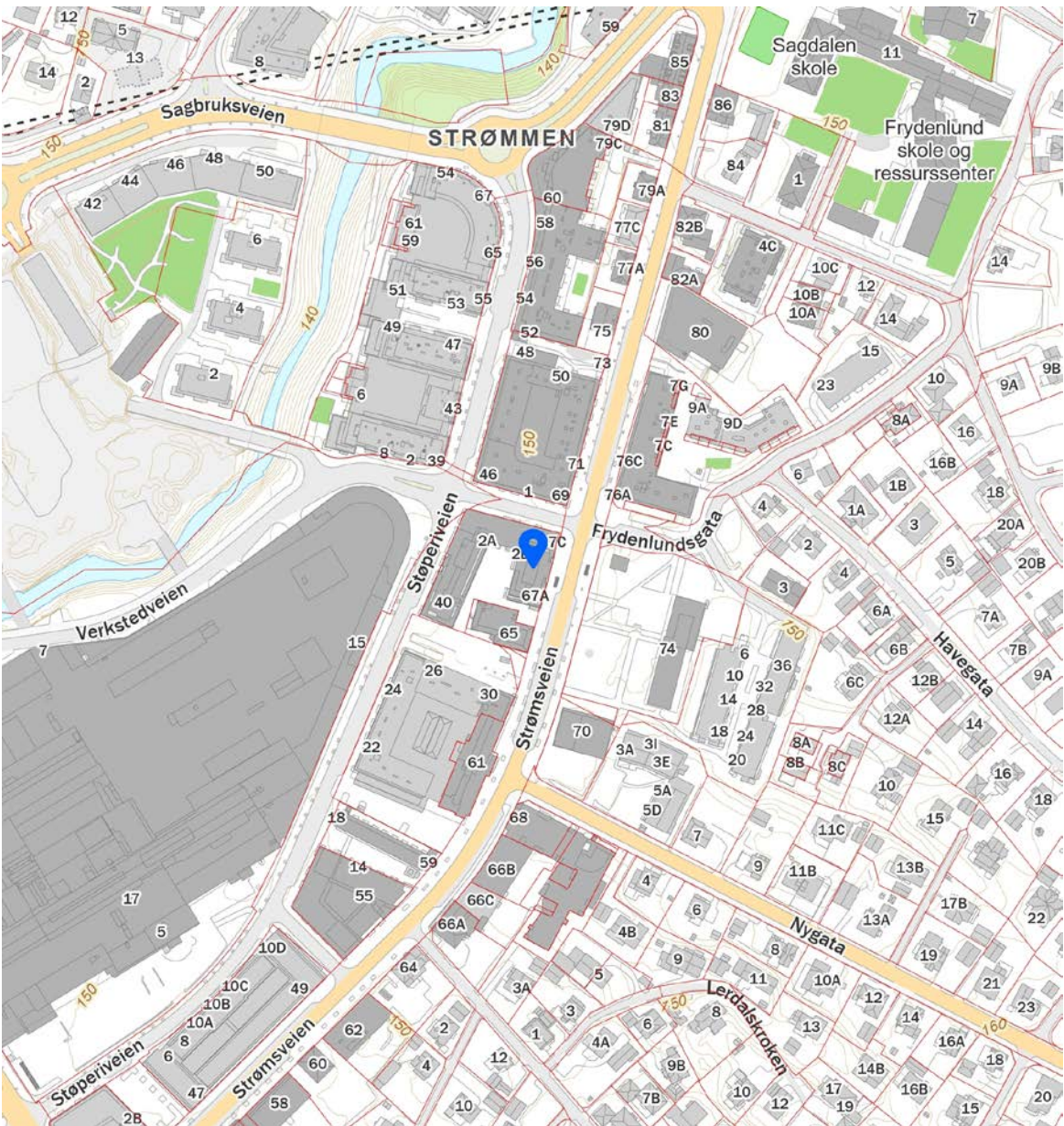
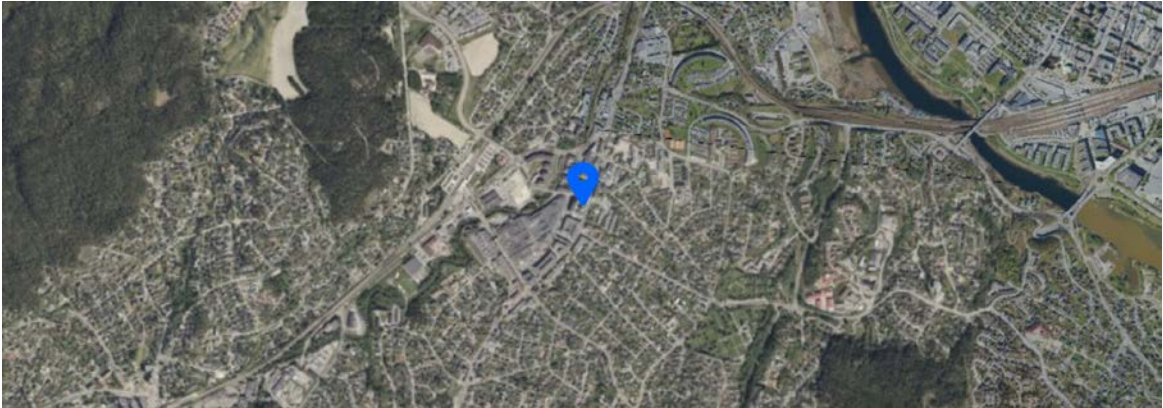


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	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 naboeierne vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Meglerhuset Romerike AS
E-post: adrian.bakke@emera.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:

Banktorget Eierseksjonssameie

Megleropplysninger

08.05.2026

Vi viser til forespørsel av 07.05.26

Boligselskap: Banktorget Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr: 921 174 683
Gnr./bnr: 77 / 98
Eier(e): Janne Catrin Johansen

Seksjons-/andelsnr: 50
Adresse: Frydenlundsgata 2A, 2010 Strømmen

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/banktorget
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/banktorget/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/
klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringselskap:** Tryg Forsikring, avtalenr. 3726232
- **Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet
- **Parkering:** Seksjonen disponerer 2 stk parkeringsplasser.
Se sameiets vedtekter.
Seksjon 91 er næringsseksjon for parkering.

Informasjon om lån: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader kr 5.708,- pr. md.
Felleskostnader flat kr 306,- pr. md.
Kabel-TV/Internett kr 357,- pr. md.
A-konto kr 1.372,- pr. md.
Garasje a kr 125,- kr 250,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 7.993,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 5 925	kr 7 464

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg





Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.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.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr: 6725,- ink. mva.

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Frydenlundsgata 2 A, 2010 STRØMMEN
-  LILLESTRØM kommune
-  # gnr. 77, bnr. 98, snr. 50

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 19.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 13907-3683

Eiendomsverdi ref nr: MP4327

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS

NITO

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 bygningsakkyndige 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

Jo Henrik Stigen

Uavhengig Takstingeniør

jo@takstpartner.no

922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løvsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 8. etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og bruksslitasje, og har etter takstmannens oppfatning ikke noe behov for oppussing og modernisering. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.

Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang, svalgang og heis. . Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med panel.

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2017

En db-40 ytterdør med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2017.

Utgang fra kjøkken/stue til en balkong på ca. 19m². Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malte betongelementer Montert downlights i entre. Ukjent hvordan spotter er monteret/forseglet.

Støpt dekke som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjvheteter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 4 cm fall. Nedsenket dusjsone.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

Bad 2

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,8cm fall. Nedsenket dusjsone.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er monteret en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap og mikrobølgeovn.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Beskrivelse av eiendommen

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av sameiet.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badene. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget. Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

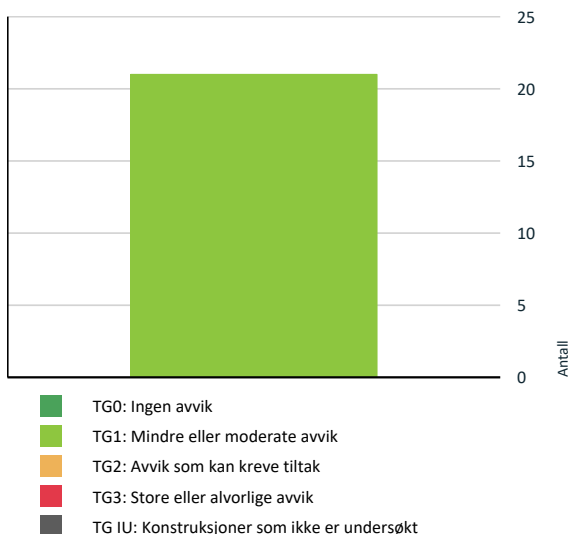
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Sammendrag av boligens tilstand

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2018

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Brukes som bolig.

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang, svalgang og heis. . Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med panel.

1 TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2017

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TO 1 Dører

Beskrivelse

En db-40 ytterdør med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2017.

Årstall: 2017

1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra kjøkken/stue til en balkong på ca. 19m². Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

1 TO 1 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malte betongelementer. Montert downlights i entre. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig brukslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblelement, bilder og hyller.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt dekke som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

8. ETASJE > BAD 1

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er nivåert fra terskel til sluk og det ble målt 4 cm fall. Nedsenket dusjsone.

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

Balansert ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelse og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Dette forutsettes at er i orden siden det er gitt ferdig tillatelse eller midlertidig brukstillatelse.

8. ETASJE > BAD 1

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger

Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

8. ETASJE > BAD 1

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 4 cm fall. Nedsenket dusjsone.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

8. ETASJE > BAD 1

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

8. ETASJE > BAD 1

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

8. ETASJE > BAD 1

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

8. ETASJE > BAD 1

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin 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.

Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

8. ETASJE > BAD 2

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,8cm fall. Nedsenket dusjsone. Det er tilkoblet et vannklosett. Balansert ventilasjon

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Dette forutsettes at er i orden siden det er gitt ferdig tillatelse eller midlertidig brukstillatelse. .

8. ETASJE > BAD 2

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger

Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

8. ETASJE > BAD 2

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,8cm fall. Nedsenket dusjsone.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

8. ETASJE > BAD 2

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

8. ETASJE > BAD 2

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er tilkoblet et vannklosett.

Tilstandsrapport

8. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

8. ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin 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.

Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

KJØKKEN

8. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandeatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap og mikrobølgeovn.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

8. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørpropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Andre installasjoner

Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badene. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

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 bygnings sakkyndig 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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygnings sakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygnings sakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygnings sakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Tilstandsrapport

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2018

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

Ja

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

Ja

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 varmtvannsbereder, jmfør 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?

Ukjent

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektriske anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningsakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som

Tilstandsrapport

synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.

Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.

Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

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

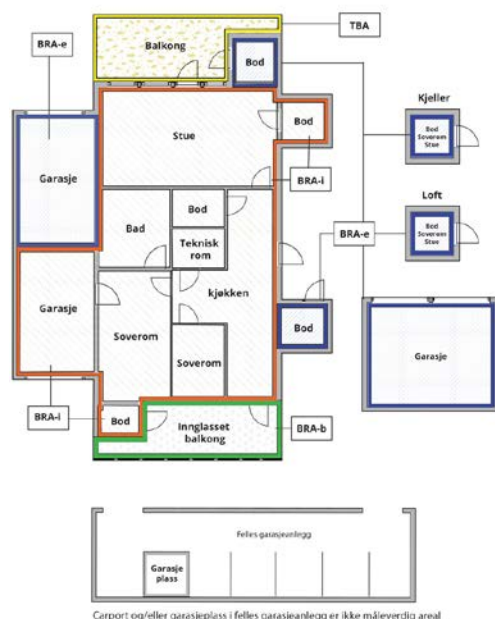
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 målering 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
8. Etasje	119			119	19
Kjeller		5		5	
SUM	119	5			19
SUM BRA	124				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
8. Etasje	Kjøkken/stue, bad 1, bad 2, entré, bod, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Kunde opplyser at det medfølger to biloppstillingsplasser i garasjeanlegg hvor en plass har elbil-lader.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Geir Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	77	98	0	50	2556 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Frydenlundsgata 2 A

Hjemmelshaver

Johansen Janne Catrin

Kommentar

Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel

119 / 9156

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 2 556 m².

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

- Ikke opplyst om vedlikehold

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:

- Ikke opplyst om vedlikehold

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

- Ikke opplyst om feil/skader eller mangler

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	19.05.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.05.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	20.05.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er opplyst at det er ferdigattest på bygget på Eiendomsverdi. Den er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

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 bygningsakkyndiges 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 befaringstidspunktet. 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 bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) 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 byggetegnede tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningsakkyndig 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. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig 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 funksjonssprøving 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 fuktinnhold 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 omsluttete 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,**

- 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: "Den 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/personvernerklæring/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/MP4327>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260145	
Selger 1 navn	
Janne Catrin Johansen	
Gateadresse	
Frydenlundsgata 2A	
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	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	8
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	IF
Polise/avtalnr.	Avtale 4897743

Document reference: 04260145

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JCJ

1

- 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, fuktinnslag, 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
Beskrivelse
- 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

Initialer selger: JCJ

2

Document reference: 04260145

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

Beskrivelse

2 tinglyste heftelser på BE, Strømsveien 65 har rett til å oppbevare 4 søppeldunker på vår eiendom Vi må betale for snømåking/strøing og feiing av Strømmen Torg med 1/3 av kostnaden.

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

Beskrivelse

Har vært en runde med skjeggkre bekjempelse i 2022.

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 egenerklæringskjemaet 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 næringsseiendom
- 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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 eiendomsmegleren 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
Janne Johansen	60459b7e77059163e5729 1aa4095a078f3eb36e7	20.05.2026 10:42:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04260145

- 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>



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7603
BANKTORGET EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i BANKTORGET EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

20. mai 2025 kl. 18:00, Velferden, Strømsveien 66B, 2010 Strømmen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i BANKTORGET EIERSEKSJONSSAMEIE

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

OBOS sin representant; Robin Johansen er foreslått som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Robin Johansen foreslått. Protokollvitner foreslås under 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. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital

Vedlegg

1. 7603 Banktorget Eierseksjonssameie - Revisjonsberetning.pdf

2. 7603 - Årsregnskap 2024 til innkalling.pdf

3. 7603 avdelingsregnskap 2024 før nullresultat til innkalling.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 142 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 142 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Ingen nye kandidater har meldt seg.

Alle styremedlemmer på valg stiller for ny periode. Valgkomiteen er uendret;

Christian Blom

Trine Lise Harms

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Janne Johansen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kari Nyheim

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Roar Næss

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Christian Blom
 - Trine Lise Harms
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

15 styremøter er avholdt i 2024.

Det er sendt ut 5 infoskriv i 2024, publisert mange nyheter og besvart innkomne meldinger på Vibbo.

Styret har også i 2024 fulgt opp feil og mangler mot JM Norge AS.

Pumper i atriet

Bygget ble levert med 1 pumpe for å holde grunnvannet nede i atriet hos oss. Denne pumpen var ikke beregnet for dette, og vi har vært heldige med at den ikke har stoppet opp. Høsten 2024 har endelig JM montert en ny og riktig pumpe, og sameiet har betalt for en tvillingpumpe, slik at nå skal vi være sikret mot stans i pumpene. I tillegg har JM montert varselanlegg i sykkelboden. Vaktmester og styreleder vil nå bli varslet på telefon hvis pumpene skulle stoppe. Hos oss er det store mengder vann som strømmer til, så det ville være kritisk for særlig 1. etasje og underetasjene hvis pumpene ikke fungerer.

Kameraene

Nytt kamera er montert i nedkjøringen til U2 i garasjeanlegget. Styret mener at nå er alle innganger i bygget sikret med kamera.

Åpning av garasjeporten – med brikke

Ble montert i 2024, og etter at boks ble montert, slik at leser kom ut fra vegg, så er det en løsning mange bruker for å åpne garasjeporten.

Snømåking og snøfreser

Sameiet betaler for rydding av snøen i atriet, og vi er også pålagt, gjennom avtale mellom utbygger og Strømmen Torg Sameiet, å betale 30 % av kostnadene for rydding og vedlikehold av Strømmen Torg. I atriet må snøen fjernes «for hånd» og snøfreser ble kjøpt i 2024.

Ventilasjonsanlegget til restaurantene hos oss

Det er kommet til enighet med eier, og de har montert egen energikilde til ventilasjonsanlegget. Dette vil gjøre at fjernvarmen som leveres til bygget går til oppvarming av radiatorer og varmtvann, slik at anlegget ikke lenger er overbelastet.

Søppelhåndteringen til restaurantene

Det har vært en utfordring for sameiet i flere år med lukt, forsøpling og rotteplage. I 2024 har sameiet fått hjelp av advokat, og forholdene er nå mye bedre. Strømsveien 65 AS, vårt nabobygg har tinglyst rett til å ha søppeldunker på vår eiendom. Dette er en avtale som ble inngått mellom utbygger av Banktorget og eier av Strømsveien 65. Så de dunkene står fremdeles plassert på vår tomt. Men de skal til enhver tid være låst, og de skal holde det rent og ryddig på plassen. Restaurantene i vårt bygg har flyttet sine søppeldunker over veien til annen tomt som de eier.

Støy, lukt- og fettplage fra Strømsveien 65 – Arcadian restaurant

Styret har hele 2024 vært i kontakt med eier og kommunen i saken. Kommunen følger nå opp saken, utfra helseregelverk. Styret er usikre på hva utfallet av kommunens oppfølging blir, og det kan bli nødvendig for Banktorget å få hjelp av advokat i saken. Dette er å anse som en nabotvist. Feil på ventilasjonsanlegget førte til store støyplager i hele juli og august før det ble reparert.

HMS

Brannøvelse ble gjennomført 25. april 2024. Det ble avdekket feil, så ny brannøvelse ble gjennomført. Vernerunde er gjennomført og feil rettet.

Dugnad

Vår og høstdugnad ble gjennomført med godt oppmøte. Avsluttet med servering i garasjelegget. Hver seksjon som deltar godtgjøres med kr 400 i reduksjon i husleie.

Regnskapet 2024

Økonomien for sameiet har vært tilfredsstillende i 2024, og styret mener nå at vi har ett godt budsjett for 2025. Resultatet for 2024 er samlet underskudd for alle avdelingene på kr 27 166. Da er det tatt høyde for utbetaling til næring, som i 2024 har betalt kr 110 427 for mye i felleskostnader. Næring skal alltid ha resultat som går i kr. 0.

Vi er heldige i sameiet, som har en idealistisk gjeng som bidrar til at eiendommen fremstår hyggelig og innbydende både ute og inne, og mange sosiale mennesker som bidrar til hyggelige sosiale sammenkomster. I tillegg har vi en dyktig vaktmester i 30 % stilling (tilsvarende 11 timer i uken), som kjenner bygget vårt godt, etter å ha deltatt i hele byggeprosessen. Styret har også et godt og nyttig samarbeid med vår forretningsfører, OBOS.

Strømmen 7. april 2025

Styret i Banktorget Eierseksjonssameie

Janne Johansen, styreleder

Kari Nyheim, styremedlem og nestleder

Madiha Ashraf, styremedlem

Gunnar Fossan, styremedlem

Odd Jahren, styremedlem

BANKTORGET EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 921 174 683, KUNDENR. 7603

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 745 254	5 519 526	6 124 000	4 456 000
Andre inntekter	3	109 690	1 023 805	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		4 854 944	6 543 331	6 144 000	4 476 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 045	-73 614	-97 000	-97 000
Styrehonorar	5	-144 630	-142 000	-149 000	-142 000
Revisjonshonorar	6	-21 000	-9 750	-9 000	-9 360
Forretningsførerhonorar		-146 483	-139 303	-144 000	-151 200
Konsulenthonorar	7	-120 798	-86 485	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-1 021 328	-1 483 352	-650 000	-657 200
Forsikringer		-230 529	-216 086	-236 000	-283 200
Kommunale avgifter	9	-1 282 989	-1 135 089	-1 543 000	-1 615 750
Energi/fyring	10	-870 573	-2 165 650	-2 020 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-338 980	-320 280	-320 000	-332 800
Andre driftskostnader	11	-700 980	-804 768	-634 500	-606 443
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 906 333	-6 576 376	-5 837 500	-4 279 953
DRIFTSRESULTAT		-51 389	-33 045	306 500	196 047
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	24 259	11 942	0	20 000
Finanskostnader	13	-36	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		24 223	11 942	0	20 000
ÅRSRESULTAT		-27 166	-21 103	306 500	216 047
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-27 166	-21 103		

BANKTORGET EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 921 174 683, KUNDENR. 7603

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		47 038	195 685
Forskuddsbetalte kostnader		43 610	29 001
Andre kortsiktige fordringer	14	96 761	0
Driftskonto OBOS-banken		161 075	540 621
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 125	4 375
Sparekonto OBOS-banken		732 518	218 307
SUM OMLØPSMIDLER		1 084 126	987 988
SUM EIENDELER		1 084 126	987 988
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	88 490	115 656
SUM EGENKAPITAL		88 490	115 656
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		48 116	91 849
Leverandørgjeld		419 105	712 508
Skyldige offentlige avgifter	16	4 116	6 345
Energiavregning	17	413 091	0
Annen kortsiktig gjeld	18	111 208	61 631
SUM KORTSIKTIG GJELD		995 636	872 333
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 084 126	987 988
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 07.04.2025
Styret i Banktorget Eierseksjonssameie

Janne Catrin Johansen /s/

Gunnar Fossan /s/

Kari Nyheim /s/

Madiha Ashraf /s/

Odd Sverre Jahren /s/

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 brøk	2 622 567
Felleskostnader brøk	1 042 026
Installering energi målere	433 500
Felleskost likt	312 120
TV/bredbånd	298 180
Garasje	141 000
MC-plass	16 800
Felleskost likt	14 688
Refusjon dugnadsgebyr	-25 200
For mye innkrevd næringsseksjon 2024	-110 427
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 745 254

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Sluttavregning for ventilasjonsanlegget 2022,2023	24 466
Lading av kjøretøy mm	26 645
Opprydding kundereskontro	70
Leie av lokale	18 823
Nettinnbetalinger	35 502
Nøkler	2 100
Skilt	1 734
Utleie	350

SUM ANDRE INNTEKTER	109 690
----------------------------	----------------

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-6 250
Påløpte feriepenger	-781
Arbeidsgiveravgift	-21 013

SUM PERSONALKOSTNADER	-28 045
------------------------------	----------------

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 144 630.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 234, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 000.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-93 293
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 280
Andre konsulentonorarer	-2 225

SUM KONSULENTHONORAR	-120 798
-----------------------------	-----------------

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-298 238
Drift/vedlikehold VVS	-186 749
Drift/vedlikehold elektro	-34 600
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 189
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-25 616
Drift/vedlikehold heisanlegg	-117 525
Drift/vedlikehold brannsikring	-162 969
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-138 948
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 030
Egenandel forsikring	-23 000
Kostnader dugnader	-4 463

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 021 328
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-983 510
Renovasjonsavgift	-299 479

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 282 989
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-316 060
Fjernvarme	-498 464
Andre fyringskostnader	-56 048
SUM ENERGI / FYRING	-870 573

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Container	-3 506
Datautstyr	-3 999
Annet driftsmateriale	-53 912
Vaktmestertjenester	-263 386
Vakthold	-3 184
Renhold ved firmaer	-296 015
Snørydding	-35 252
Andre fremmede tjenester	-1 763
Trykksaker	-3 292
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 234
Andre kontorkostnader	-11 557
Porto	-2 175
Bank- og kortgebyr	-4 283
Øreavrundning	0
Velferdskostnader	-8 423
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-700 980

NOTE: 12**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1
Renter bank	17 228
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 086
Andre renteinntekter	3 944
SUM FINANSINNETEKTER	24 259

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-36
SUM FINANSKOSTNADER	-36

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Dobbel betalt faktura, kreditnota i 2025	63 335
Sluttavr for ventil.anlegg, fakturert 2025	30 727
Avsatt felleskostnader for oktober, fakturert i 2025	2 699
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	96 761

NOTE: 15**EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

IB Andel bolig	-468 222	
Årsresultat andel bolig	-143 281	
Akkumulert EK bolig 31.12		-611 503
IB andel parkering	583 878	
Årsresultat andel parkering	116 115	
Akkumulert EK parkering 31.12		699 993
UB EGENKAPITAL		88 490

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-3 125
Skyldig arbeidsgiveravgift		-991
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-4 116

NOTE: 17**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)		-942 939
SUM INNETEKTER		-942 939

KOSTNADER

Administrasjon		59 541
Fjernvarme		470 307
SUM KOSTNADER		529 848

SUM ENERGIAVREGNING		-413 091
----------------------------	--	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger		-781
Avregning næringsseksjon 2024		-110 427
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-111 208

7603 - Banktorget Eierseksjonssameie

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024

Tekst	NÆ7603	PA7603	BO7603	999	NÅ760	Sum
DRIFTSINNEKTER:						
INNKR. FELLESKOSTN.	1 186 485,00	157 800,00	3 511 396,00	0,00	0,00	4 855 681,00
ANDRE INNEKTER	42 826,99	35 852,00	31 011,25	0,00	0,00	109 690,24
SUM DRIFTSINNEKTER	1 229 311,99	193 652,00	3 542 407,25	0,00	0,00	4 965 371,24
DRIFTSKOSTNADER:						
PERSONALKOSTNADER	-945,60	-7 031,25	-20 067,81	0,00	0,00	-28 044,66
STYREHONORAR	-6 508,35	0,00	-138 121,65	0,00	0,00	-144 630,00
REVISJONSHONORAR	-943,95	0,00	-20 056,05	0,00	0,00	-21 000,00
FORR.FØRERHONORAR	-6 586,16	0,00	-139 896,34	0,00	0,00	-146 482,50
KONSULENTHONORAR	-33 842,39	0,00	-86 955,61	0,00	0,00	-120 798,00
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-262 779,00	-59 131,71	-699 417,02	0,00	0,00	-1 021 327,73
FORSIKRINGER	-64 778,59	0,00	-165 750,16	0,00	0,00	-230 528,75
KOMMUNALE AVGIFTER	-276 365,54	0,00	-1 006 623,46	0,00	0,00	-1 282 989,00
ENERGI / FYRING	-284 929,43	0,00	-585 643,13	0,00	0,00	-870 572,56
KABEL- / TV-ANLEGG	0,00	0,00	-338 980,00	0,00	0,00	-338 980,00
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-188 012,47	-11 373,90	-501 593,27	0,00	0,00	-700 979,64
SUM DRIFTSKOSTNADER	-1 125 691,48	-77 536,86	-3 703 104,50	0,00	0,00	-4 906 332,84
DRIFTSRESULTAT:	103 620,51	116 115,14	-160 697,25	0,00	0,00	59 038,40
FINANSINNEKT/KOSTNAD						
FINANSINNEKTER	6 816,65	0,00	17 441,95	0,00	0,00	24 258,60
FINANSKOSTNADER	-10,08	0,00	-25,78	0,00	0,00	-35,86
RES. FINANSINNT/KOSTN.	6 806,57	0,00	17 416,17	0,00	0,00	24 222,74
RESULTAT	110 427,08	116 115,14	-143 281,08	0,00	0,00	83 261,14

Avdeling næring sitt underskudd/overskudd gjøres opp hvert år. Årsoverskuddet på kr 110 427 for næringsseksjonene skyldes at næringsdelene har blitt belastet for mye felleskostnader i 2024. Dette vil bli tilbakebetalt næringsseksjonene, se note 18 i regnskapet "Avregning næringsseksjon 2024"

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25

Selskapsnummer: 7603 Selskapsnavn: BANKTORGET EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

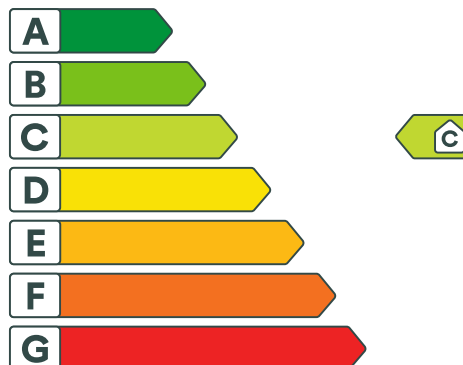
Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Adresse Frydenlundsgata 2A, 2010 STRØMMEN	
Dato for energimerking 07.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-292475
Bygningskategori Boligblokker	Bygningnummer 300549745
Gårdsnummer 77	Bruksnummer 98
Seksjonsnummer 50	Bruksenhetsnummer H0802



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 2018	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 119,5 m²	Oppvarmet bruksareal 119,5 m²
Oppvarmet etasje 8	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
109,35 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
117,52 kWh/m²

Totalt levert pr. år
17 926 kWh



Frydenlundsgata 2A, 2010 STRØMMEN



Detaljering

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



Frydenlundsgata 2A, 2010 STRØMMEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 8: 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 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



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>

Husordensregler for Banktorget Eierseksjonssameie

1. INNLEDNING

Husordensreglene gjelder for alle sameiere, herunder husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet. Dette inkluderer også leietakere og brukere av næringsseksjoner, heretter kalt brukere. Husordensreglene er også gjeldende for leietakere, samt næringsseksjonene. For næringsseksjonene vil alle husordensregler være gjeldende, unntatt de husordensregler der det framkommer klart kun gjelder private sameiere.

- 1.1 Brukere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten og fellesarealer. Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til godt bomiljø.
- 1.2 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne påtale overtredelser.
- 1.3 Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiets eiendeler av brukere eller dine gjester.

2. FELLESAREAL

- 2.1 Det er ikke tillatt å røyke i innendørs fellesarealer, garasjer og utenfor hovedinnganger. Brukere må ikke stumpe sigaretter i gårdstunet eller kaste sigaretter og snus utenfor balkonger eller takterrassen.
- 2.2 Utendørs og innendørs fellesareal skal behandles med forsiktighet.
- 2.3 Reklame/uønsket post skal kastes i søppelsjakten merket papp/papir.
- 2.4 Lufting av hund på fellesterrassen er ikke tillatt.
- 2.5 Brukere kan ikke hensette møbler eller ting som kan forårsake brann og vil hindre renhold og evakuering. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg noen form for avfall. Dørmatte er tillatt, også bilder på vegger i ganger, julepynt (sesongrelatert). På balkonggangene inn mot atriet må hagemøbler og blomster ikke hindre fluktveier og ikke være til sjenanse for andre brukere.
- 2.6 Vask og reparasjoner av biler, motorsykler osv., som medfører oljesøl og annen tilsussing, er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.
- 2.7 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal framlegges på sameiermøte.

2.8 Det tas som en selvfølge at brukere ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

3. LEILIGHETER

3.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

3.2 Kun toalettpapir kan kastes i toalettet.

3.3 Avløp, inklusive sluk og vannlås, må rengjøres minimum 2 ganger pr år.

4. BALKONGER

4.1 Det må ikke settes opp eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned. Blomsterkasser og lignende må, henges på innsiden av rekkverket.

4.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger. Tepper må ikke ristes eller tørkes på balkongrekkverk eller fra vinduer.

4.3 Lufting og tørking av tøy bør skje uten at det er til sjenanse for naboer.

4.4 Brukere kan grille på balkongene og terrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsgrill.

4.5 Brukere kan ikke endre på balkongens utseende, herunder rekkverk. Avskjerming for øvrig mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke og skal være i tråd med avtale styret inngår med markiseleverandør.

4.6 Maling av vegger og tak på balkonger er ikke tillatt uten styrets samtykke.

5. RO OG ORDEN

5.1 Fra kl. 23 til kl. 07 (i helgene kl. 24 til kl. 09) må brukere vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkonger vil forstyrre naboene. Dette gjelder for øvrig all utendørs aktivitet på sameiets område, herunder også felles uteoppholdsareal.

- 5.2 Løping, sykling, lek med rullebrett osv. i oppganger skal ikke forekomme. Trapperom med heiser, bodareal, og garasjen tilhørende den enkelte blokk og sameiet skal ikke brukes som lekeplass.
- 5.3 . Skal man ha selskap som kan medføre støy og ulemper for naboene, er det god skikk å varsle sine naboer i god tid. Bruk oppslagtavlen slik at alle naboer er informert.
- 5.4 Brukere plikter å verne om trær, beplantning og andre ytre anlegg.
- 5.5 Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08 og kl. 21 på hverdager, lørdager kl. 09 til kl. 16. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensyn, og de nevnte aktiviteter utsettes.
- 5.6 Brukere har ikke adgang til oppholde seg på taket.

6. KRAV OM KILDESORTERING

- 6.1 Sameiet er pålagt av Lillestrøm kommune å drive kildesortering og vi ber derfor alle brukere følge oppfordringene som er gitt i underkapitlene:
- 6.2 Plastavfall kastes sammen med restavfall og for matavfall benyttes de grønne posene fra Lillestrøm kommune. For restavfall er det tillatt å bruke plastposer fra matbutikken eller lignende.
- 6.3 Husholdningsavfall, plastemballasje og matavfall skal pakkes godt inn i tilhørende avfallsposer og kastes i avkastrørene. Vær nøye med å knyte igjen avfallsposer med dobbeltknode slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt fra sjaktene.
- 6.4 Papir, papp og kartong skal kastes i avkastrør merket med Papp/Papir. Merk at disse ikke skal pakkes inn i plastposer og esker deles opp for tilpassing til avkastrør. Papp eller annet avfall skal ikke henses i søppelrommene.
- 6.5 Glass- og metallemballasje skal kastes på egne returpunkter (se www.lillestrom.kommune.no for mer informasjon). Farlig avfall skal leveres til nærmeste miljøstasjon, minigjenbruksstasjon eller gjenbruksstasjon. Alt øvrig avfall, herunder møbler, hvitevarer skal av den enkelte bruker bringes til nærmeste kommunale gjenbruksstasjon.
- 6.6 Kostnader som følge av brudd på ovennevnte punkt, som kan henvises til enkeltseksjoner, blir fakturert seksjonseier.

7. SKILT OG OPPSLAG

- 7.1 Navneskilt på ringetablå ordnes av styret så raskt som mulig ved inn/ut flytting.
- 7.2 Navneskilt på postkassen skal være hvitt skilt med mørk skrift. Etter innflytting skal postkasseskilt være på plass innen 14 dager, etter dette vil styret besørge skilting og kostnader for dette inkl. gebyr kr 100,- til Banktorget BE blir belastet eier av leiligheten.
- 7.3 Private oppslag kan bare henges på oppslagstavle ved postkassene. Private oppslag påføres dato ved opphenging, og tillates å henge maksimum i 1 måned.

8. BREDBÅND / TV

- 8.1 Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles anlegg for bredbånd og TV. Det er ikke tillatt å kople seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr levert av leverandøren.
- 8.2 Brukere kan ikke sette opp private antenner eller parabler.

9. BOD

- 9.1 Hver seksjon har bod. Brukerne må selv besørge renhold og holde boden(e) låst. Lås skal benyttes uavhengig om boden(e) er i bruk eller ikke.
- 9.2 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens fellesareal.
- 9.3 Det er ikke lov å kople seg til det elektriske anlegget i bodene.

10. DYREHOLD

- 10.1 Det er tillatt å holde opptil 2 dyr pr bolig i sameiet. Dyr kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for brukerne. Hund skal holdes i bånd innenfor eiendommen.
- 10.2 Dyr kan ikke luftes på fellesarealer.
- 10.3 Brukere kan ikke sette opp fôringsautomater eller på andre måter føre småfuglene.

11. GARASJE

11.1 Det er kun tillatt å parkere motorkjøretøy i garasjeanlegget for de med anvist plass og innenfor oppmerket område. Feilparkerte biler vil bli tauet bort for eiers regning og risiko.

11.2 Garasjen skal kun benyttes til parkering. Det er ikke tillatt til annen aktivitet (lek, vask av biler og liknende). Normal innvendig vask og stell av bil, og dekkskifte, er akseptert.

11.3

Inn og utkjøring av garasje skjer gjennom garasjeporten, som har tre mulige åpningsmetoder.:

- 1) Trekke i tau (to stk.) som henger fra taket inne i garasjen.
- 2) Ringe portens telefon nummer, som virker både fra utsiden eller innsiden av garasjen.
- 3) Trykke på garasjeportåpner som sender elektronisk beskjed til porten om å åpne hvis den er stengt, eller å stenge om den er åpen.

Garasjeporten lukkes automatisk etter et gitt tidsrom, men for å hindre uønsket trafikk inn i bygget gjennom garasjeporten, er det ønskelig at garasjen lukkes etter inn/utkjøring med garasjeportåpneren. Åpneren kan kjøpes etter søknad til styret, og skal senere høre til garasjeplassen i tilfelle salg av garasjeplass (eller salg av leilighet med garasjeplass).

11.4 Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom å utvise mest mulig hensyn. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås.

11.5 Vinterstid fjernes snø og is fra bilen før nedkjøring i garasjen.

11.6 Feiing av egen garasjeplass er brukerens ansvar.

11.7 Feid garasjeplass maskinvaskes i regi av styret.

11.8 Maskinvask av fellesarealer i garasjen er i regi av styret.

11.9 Det skal ikke hensettes noe på egen parkeringsplass ut over motorkjøretøy. (Bil + evt. en MC).

12. HUSNØKKELEN

12.1 Din husnøkkel passer også til samtlige inngangsdører på huset, herunder dørene til garasjen og fellesterrassen og søppelrom.

12.2 Husk at du kan bli holdt ansvarlig dersom du har lånt ut nøkkel til andre.

12.3 Nøkler kan ikke kopieres, men en kan bestille flere ved å kontakte styret.

- 12.4 Ny låsesylinder til egen inngangsdør kan også bestilles gjennom styret, hvor vaktmester vil hjelpe til med montering. (Kan være aktuelt om det mangler nøkler, evt. ved eierskifte).
- 12.5 Nøkler du har fått utlevert har løpenummer (1-2-3 ...) preget på nøkkelen, så det er lett å finne ut om det er en nøkkel på avveie.

13. TRYGGHET

- 13.1 For brukernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling uten oppsyn.
- 13.2 Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst, også til/fra garasjen. I tillegg er brukerne pliktig til å se til at dører inn og ut av bodarealet til enhver tid er låst.
- 13.3 Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget eller via hovedinngangsdører.

14. VEDLIKEHOLD

- 14.1 Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedr. eiendommen.
- 14.2 Epoxybelegget på gulvet i garasjen slites over tid. Bruk av piggdekk vinterstid skader belegget. Styret henstiller til alle å bruke piggfrie vinterdekk for å unngå unødvendige vedlikeholdskostnader.

15. MELDEPLIKT

- 15.1 Eiere plikter å underrette styret om lekkasjer, mangler og lignende slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

VEDTEKTER for Banktorget Eierseksjonssameie

*Fastsatt i forbindelse med seksjonering i medhold av lov om eierseksjoner
Sist oppdatert ved ordinært årsmøte 21.05.2024.*

§1

Eiendommen - formål

Banktorget Eierseksjonssameie (heretter sameiet) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 77, bnr. 98, i Lillestrøm kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som framgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§2

Organisering av sameiet

Sameiet består av:

Snr Bruk

- 1-4 4 næringsseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "næring" eller «næringsseksjonene»)
- 5-89 85 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig" eller «boligseksjonene»)
- 90 1 næringsseksjon for parkering med 10 p-plasser tilhørende Nedre Romerike AS og
- 91 1 næringsseksjon for parkering med 64 p-plasser tilhørende bolig (heretter i fellesskap kalt «parkeringsseksjonene»)

10 p-plasser er seksjonert som tilleggsdeler med hhv. 8 p-plasser til snr 1 og 2 p-plasser til snr 3.

Parkeringsseksjonene og tilleggsdeler bestående av p-plasser er i fellesskap kalt «parkering».

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkl tilleggsareal) er fellesareal.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusiv balkonger, boder og parkeringsplasser. For næringsseksjon (parkering) fastsettes en vektet brøk, basert på antall p- plasser som inngår i seksjonen)

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner.

§3

Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 25.

Næring og bolig kan ikke uten samtykke fra den andre, foreta endringer av arealene som angitt i § 4.2.1 (vedlegg 2.1) som medfører vesentlige endringer i den andres eksklusive bruk.

§4

Rett til bruk

4.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av Seksjonen. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

Det er en stikkontakt (220 volt strøm) i hver bod som er koplet til sameiets fellesanlegg. Det er ikke lov til å kople på utstyr som står der permanent i boden uten at det er avtalt med styret.

For næring skal gjelde alminnelige åpningstider i hht. offentlige normer godkjent av Lillestrøm kommune til enhver tid.

4.2 Fellesareal

Den enkelte sameier har, med de unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for bolig og næring. Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene (vedlegg 2).

4.2.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonene

Næringsseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Egne fasader.
- Tekniske- rom og anlegg mv. som utelukkende betjener næringsseksjonene.

4.2.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Egne fasader og balkonger/terrasser.
- Felles takterrasse i 6. etasje,
- Trappeløp og korridorer fra plan 3 til takplan, boder og tekniske- rom og anlegg mv. som utelukkende betjener boligseksjonene.

§5

Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§6

Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Reklame eller markedsføringsutstyr på fasaden til næring skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. For øvrig kan samtykke ikke nektes.

Sameiet er tilknyttet kollektivt anlegg for tv. Det er derfor ikke tillatt å montere eller plassere parabolantenne eller annet teknisk utstyr for mottak av tv, radiosignaler e.l. på sameiets fasader eller egne balkonger, terrasser og hageparseller.

Ledning, rør og lignende 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 installasjonene.

Næringsseksjonen har rett til å føre ledninger, kanaler, rør og lignende nødvendige installasjoner gjennom fellesarealer, etter godkjenning av styret, uavhengig om det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf § 4.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Denne bestemmelse gjelder ikke fellesareal definert i punkt 4.2.1 som næringsseksjonen har eksklusiv bruksrett til.

§7

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf §§ 4.2.1 og 4.2.2, skal fordeles på de sameierne som har bruksretten.

Kostnader som utelukkende kommer bolig eller næring til gode skal fordeles på hhv. bolig eller næring.

Kostnader forbundet med kollektiv tv og bredbånd fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Kostnadene forbundet med parkering skal fordeles mellom seksjonene eller tilleggsdel/ideelle eiere som har bruks og/eller eiendomsrett til p-plass, med en lik andel for hver plass som disponeres uavhengig av om parkeringsplassen er seksjonert som en næringsseksjon eller tilleggsdel, jf § 21.

Parkeringsseksjonene (nr. 90 og 91) skal kun dekke kostnader forbundet med parkeringsplasser (med medfølgende kjøre- og adkomstareal) og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet og øvrige kostnader som fremkommer av § 21.

Kostnader forbundet med energi, kjøling, vann, avløp og renovasjon skal fordeles mellom bolig og næring etter faktiske kostnader/forbruk basert på egne abonnement, avtaler eller målere. Kostnader forbundet med administrasjon av sameiet som for eksempel forretningsførsel, revisjon, styrehonorar og kontorkostnader skal fordeles med en lik andel pr. seksjon.

Kostnader forbundet med individuell oppvarming og varmt tappevann i seksjonene skal fordeles etter målt forbruk.

Evt. eiendomsskatt fordeles etter faktisk taksering.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§8

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

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

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf §§ 4.2.1 og 4.2.2, ligger på de sameierne som har bruksretten. Dersom bolig eller næring vesentlig misligholder sin vedlikeholdsplikt av disse arealene kan sameiet etter rimelig varsel utføre nødvendig vedlikehold og fordele kostnadene etter § 7.

§9

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles etter § 7.

§ 10

Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers/andelseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier eller andelseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere eller andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som borettslagslovens § 5-18.

§ 11

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 12

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med evt. varamedlem/mer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

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

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13

Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

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. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett etter sameiebrøk, foruten parkeringsseksjonene som ikke har stemmerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og 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.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemming seksjonene følgende stemmer:

- Boligseksjonene har hver en stemme, totalt 85 stemmer
- Næringsseksjonen nr. 1 har 18 stemmer,
- Næringsseksjonen nr. 2 har 7 stemmer
- Næringsseksjonen nr. 3 har 4 stemmer
- Næringsseksjonen nr. 4 har 6 stemmer
- Parkeringsseksjonene har ingen stemmer
- Totalt 120 stemmer.

Stemmetallet er basert på eierbrøken.

Saker som kun angår bolig avgjøres alene av boligseksjonene i fellesskap.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som (sameiermøtets) årsmøtes beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet.
 - a. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
 - b. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i fellesskap
 - d. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
 - e. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
 - f. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
 - g. Vesentlig endring av bruken av næringsseksjonen fra barnehage til annen virksomhet.
2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:
 - a. At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 9.
 - b. Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
 - c. Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.
 - d. Endring av § 4.2.1 og 4.2.2.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15

Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41

§ 16

Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§17

Mindretallsvern

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

§ 18

Parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser)

Sameiet har avsatt HC-plasser som er tilrettelagt for funksjonshemmede. HC-plassene vil rullere internt i sameiet etter behov. En seksjonseier som disponerer en HC-plass som ikke har et reelt behov for dette, kan ikke motsette seg bytte av p-plass dersom det kommer en ny seksjonseier som disponerer p-plass med et slikt behov. Søknad om bytte av plass skal behandles av styret.

§ 19

Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

Fordelingen av eksklusiv bruksrett til fellesareal i § 4.2.1 og 4.2.2. kan ikke endres uten samtykke fra den det gjelder.

§ 20

Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 21

Særskilt bestemmelse for parkeringsplasser

Parkeringsplassene i garasjeanlegg er organisert i 2 egne næringsseksjoner nr 90 og 91 og som tilleggsdeler til seksjon 1 og 3. Kjøre- og adkomstarealer er seksjonert som fellesareal.

For parkeringsseksjonene, "Banktorget Næring Garasjesameie" og "Banktorget Bolig Garasjesameie" gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eierne. Styret i "Banktorget Eierseksjonssameie" skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for parkeringsseksjonene, med mindre de velger sitt eget styre og forestår dette selv.

For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som parkeringsseksjonene disponerer skal det, betales like stort kostnadsbidrag, jf § 7, 5. ledd.

Eierne av parkeringsplassene skal dekke alle kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av plassene og alle kostnader til kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v. som kan tilknyttes parkeringsarealet, og forholdsmessig andel av kostnader til forsikring.

Dersom kostnader forbundet med energi m.v. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Parkeringsseksjonene skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at "Banktorget Eierseksjonssameie" har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsføring og innkreving.

--ooOoo--

VEDTEKTER / SAMEIEAVTALE FOR

"Banktorget Bolig Garasjesameie"

Gnr. 77, bnr. 98, snr. 91, Lillestrøm kommune

§1

Navn

Sameiets navn er Banktorget Bolig Garasjesameie.

§2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 77, bnr. 98, snr. 91 i Lillestrøm kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser i "Banktorget Eierseksjonssameie».

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet består av like mange eierandeler som det er parkeringsplasser, med en sameiebrøk hver utgjørende 1/64.

Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom. Usolgte garasjeplasser eies av sameiet.

§3

Formål

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte seksjon 91, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. Bytte av hjul (vinter/sommer) er tillatt. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Alle sameiere i snr 91 må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Banktorget Eierseksjons-sameiet sine vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§5

Rettslige disposisjoner over sameieandel

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf § 2.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Banktorget Eierseksjonssameie eller til sameiets styre eller forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§6

Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC- plasser). HC-plassene som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse.

En sameier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret i sameiet eller Banktorget Eierseksjonssameie pålegger en sameier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom sameieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Dersom parkeringsplassen som byttes har montert ladepunkt for el-bil, må den som overtar bruksretten av plassen bekoste å flytte eller montere nytt ladepunkt på den nye plassen den tidligere brukeren overtar bruksretten til.

§7

Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

7.1 Salg og annet eierskifte

Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Banktorget Eierseksjonssameie kun selges eller overføres til andre i Banktorget Eierseksjonssameie.

7.2 Utleie av p-plass

Plassene kan kun leies ut til andre seksjonseiere og ansatte i disse, i Banktorget Eierseksjonssameie.

7.3 Ladestrøm

Man har tilgang til strøm som avleses på egen strømmåler på fellesanlegget. Kostnadene fordeles mellom brukerne etter retningslinjer fastsatt av styret i Banktorget Eierseksjonssameie.

Mangler p-plassen ladepunkt for el-bil, kan man søke Styret i Banktorget Eierseksjonssameie om tillatelse til montering av nytt ladepunkt på egen regning.

7.4 Mislighold

Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til

parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§8

Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

§9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som (sameiermøtets)årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a. endring av vedtektene
- b. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- c. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1. at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
2. innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14

3. endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10 Styret

Styret i Banktorget Eierseksjonssameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 91 i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Banktorget Eierseksjonssameie.

Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

Styret kan delegerere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

Styret i Banktorget Eierseksjonssameie kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

§ 12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel.

Felleskostnader skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

- a. eiendomsforsikring, jf § 19
- b. kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom
- c. drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget
- d. andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
- e. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- f. renhold av fellesarealer
- g. kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar.

Se også § 21 i vedtektene for "Banktorget Eierseksjonssameie". "Banktorget Eierseksjonssameie" skal føre eget underregnskap med en oversikt over alle inntekter og kostnader for-

bundet med sameiet (seksjon nr 91) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (Seksjon nr 91).

Banktorget Bolig Garasjesameie må etablere egen regnskapsføring dersom dette ikke ivaretas av Banktorget Eierseksjonssameie

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 15

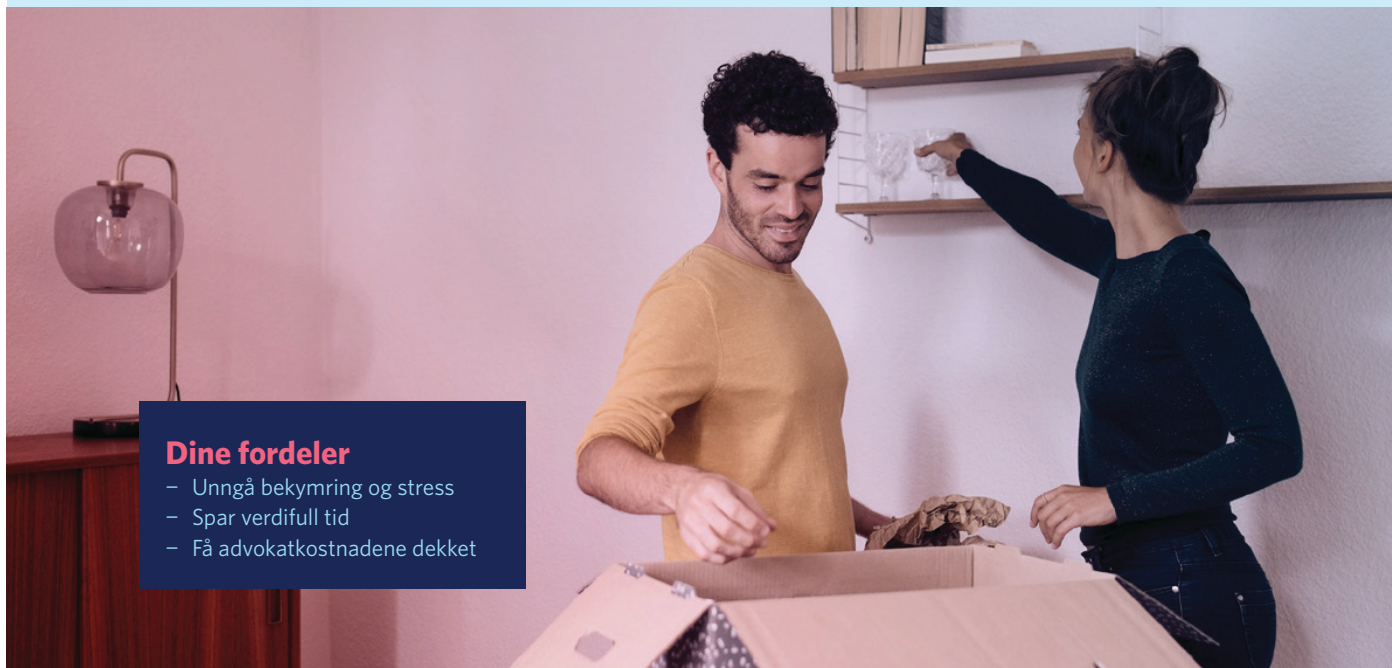
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

--ooOoo--

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 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-
megling får du en ekstra trygg start
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til
å fortsette forsikringen hos Kolibri
eller velge et annet forsikringsselskap.
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for
praktisk informasjon og muligheter.

Forsikring fikser vi.

K Kolibri

Les mer om oss på
→ kolibriforsikring.no



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 TEPPE** 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-antennor 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Adrian Hansen Bakke
Eiendomsmeglerfullmektig

adrian.bakke@emera.no
+47 404 74 247

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Adrian Hansen Bakke
adrian.bakke@emera.no
404 74 247

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Lillestrøm
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her





EMERA

EIENDOMSMEGLING