

Nannestadgata 2C



Velkommen til

Nannestadgata 2C



Salgsoppgaven produsert 31. juli 2025

LILLESTRØM

Lys og arealeffektiv 2-roms hjørneleilighet m/herlig balkong på 14 m²!
Heis - Sentral beliggenhet - Felles takterrasse

Prisantydning	4 290 000,-
Omkostninger	108 600,-
Totalpris	4 398 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 613,-
BRA-i	50 kvm
Totalt BRA	71 kvm
Soverom	1
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2017

Megler	Martin Eilertsen
Telefon	992 74 585
E-post	m.eilertsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Nannestadgata 2C, presentert av Martin Eilertsen i Nordvik Bolig! Dette er en moderne og strøken 2-roms hjørneleilighet i populære Engebrets Promenade. Boligen ble bygd i 2017, så her kan man flytte rett inn! Leiligheten har en effektiv planløsning bestående av entré, bod, stue/kjøkken, bad og soverom. I tillegg disponeres en kjellerbod. Det er ca. 8 min å gå til togstasjonen, hvor du enkelt kommer deg til Oslo S på 10 min og Oslo Lufthavn på 12 min.

Kort fortalt:

- Nyere 2-roms leilighet fra 2017
- Herlig innglasset balkong på 14 m²
- Praktisk innvendig bod på 4 m²
- Disponerer kjellerbod på 5 m²
- Felles takterrasse og sykkelparkering
- Fjernvarme og TV/internett inkl. i felleskostnadene
- Svært sentral beliggenhet med kort avstand til alt

Arealer og innhold

BRA-i:	50 kvm
BRA-e:	5 kvm
BRA-b:	16 kvm
Totalt BRA:	71 kvm

Beskrivelse

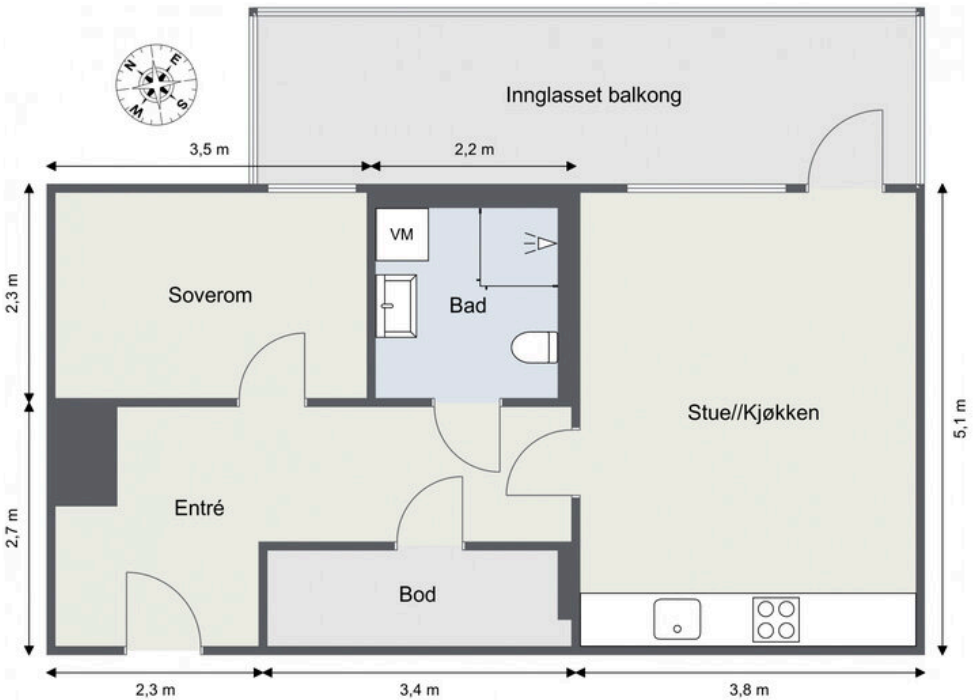
Selveierleilighet
3. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, Bod, Bad, Soverom, Stue/Kjøkken
BRA-b: 16 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 66 kvm.

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

DALBECK TAKST

Nannestadgata 2C

3. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.







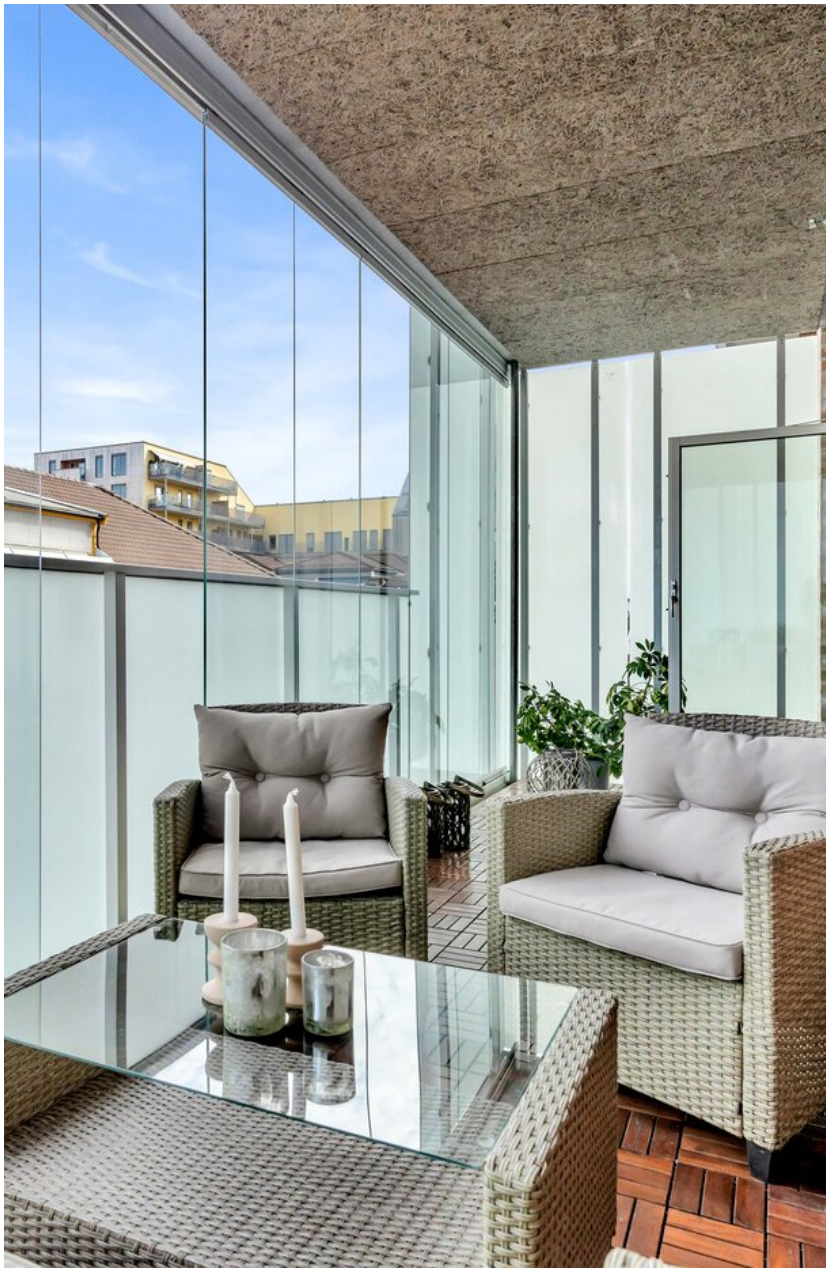




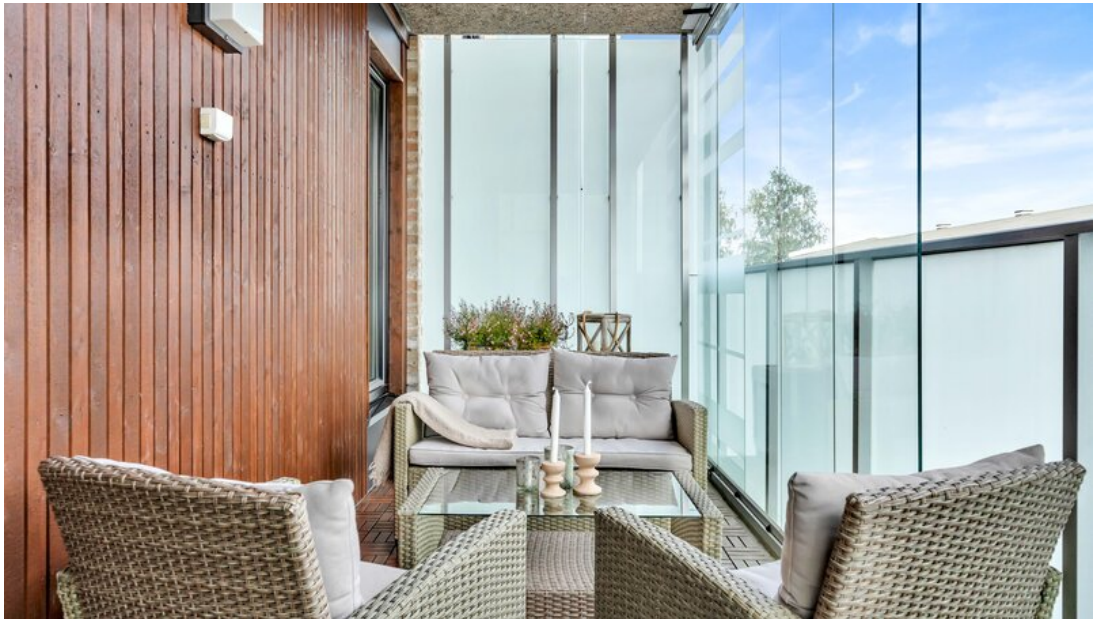








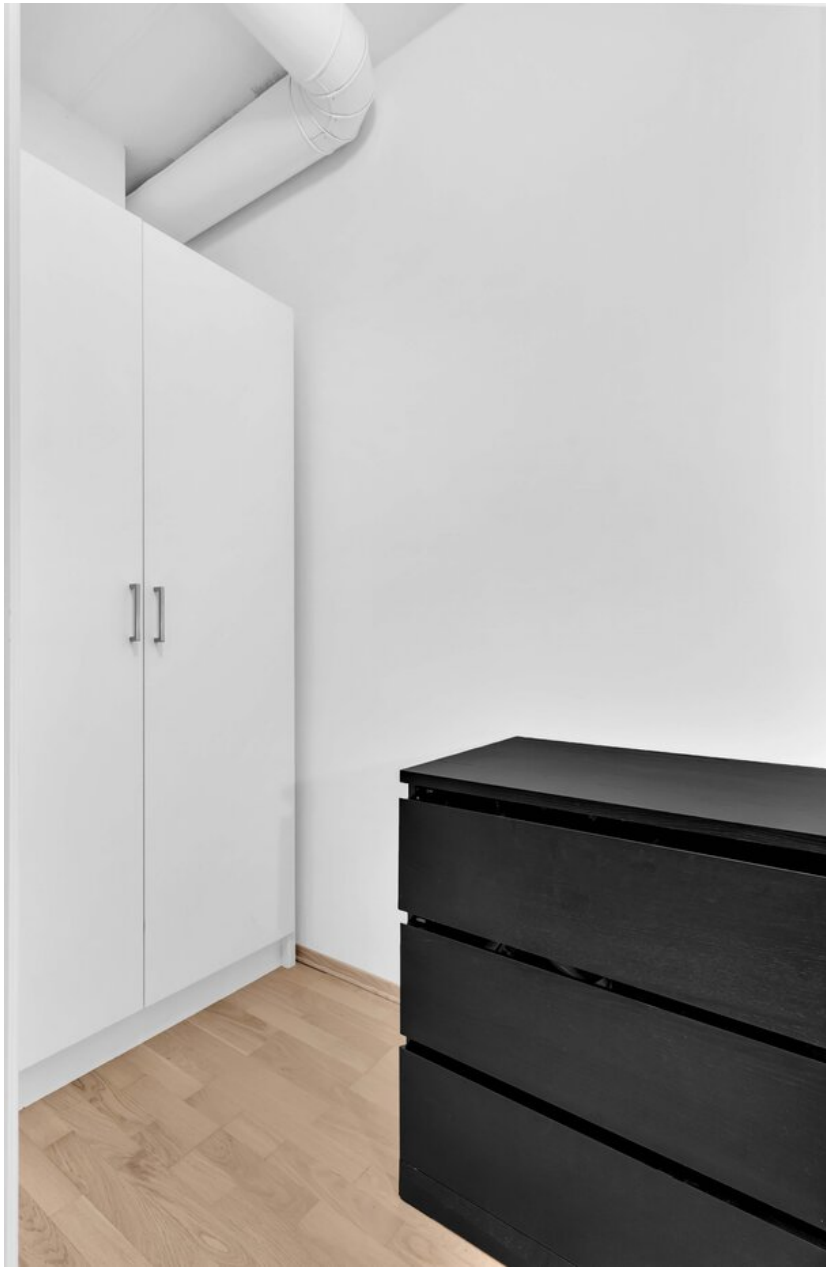






















Informasjon

Nannestadgata 2C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0269/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Nannestadgata 2C, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81, bnr 294, snr 23 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selger
Kristina Gudmundsen

Kjøpesum og omkostninger
4 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
107 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
108 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
121 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 398 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 411 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2017

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 16 kvm
Totalt BRA: 71 kvm

Beskrivelse:
Selveierleilighet
3. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, Bod, Bad, Soverom, Stue/Kjøkken
BRA-b: 16 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 66 kvm.

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

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

Innhold

Boligen har alt på ett plan og inneholder:
3. etasje BRA-i 50 m²: entré, stue/kjøkken, soverom, bad, innvendig bod

I tillegg disponeres:
- Kjellerbod på 5 m²
- Felles takterrasse
- Felles sykkelparkering

Standard

Entré:
Velkommen inn! Leiligheten har en fin og romslig entré, med plass til å henge fra seg yttertøy. Det er inngang til en praktisk innvendig bod med mye lagringsplass. Dørcalling med åpner gjør det enkelt å slippe inn gjester fra bakkeplan. I tillegg disponeres en ekstern kjellerbod på 5 m².

Stue:
Stuen er av fin størrelse, og i åpen løsning mot kjøkkenet. I stuen er det plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisebord. Rommet er malt i en smakfull fargetone og det er lys parkett på gulvene. Fra stuen er det utgang til en nordøstvendt innglasset balkong på 14 m². Her ute er det god plass til utemøbler.

Kjøkken:
Kjøkkenet er godt utnyttet, og har en tidløs hvit innredning. Den fremstår i normal stand, og har skap med slette fronter, samt nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Videre er det satt inn integrert oppvaskmaskin, ovn og platetopp. Det er også plass til frittstående kjøle-/fryseskap.

Bad:
Leiligheten har et delikat flislagt baderom med vannbåren gulvvarme. Innredningen består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Videre er det satt inn dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Soverom:
Fra stuen er det inngang til et soverom. Rommet har plass til dobbeltseng, et nattbord, samt garderobeløsning.

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser på bad. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt eierskifterapport.

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass.
Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

Stue og soverom ble malt i en nøytral, moderne beigefarge ved innflytting i august 2022.

Det er montert to garderobeskap på soverommet, samt et ekstra skap i boden for økt oppbevaringskapasitet og bedre utnyttelse av plassen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskriv: Sprekk i en flis på baderomsvegg fra byggeår. Tidligere eier informerte om at AF-bygg ikke ville stå for ansvaret. Det er også et lite hakk i en baderomsflis på gulv.

- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra tidligere eier i forbindelse med salg av leiligheten i 2022.

Bygningssakkyndig

Dalbeck Takst AS

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte eierskifterapport, datert 22.07.2025
Bygning:
Boligblokk med garasjekjeller. Fundamentert med støpt såle mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller i betong og stål. Fasader
forblendet med teglstein, kledning og fasadeplater. Flatt tak antatt tekket med takpapp/membran.

Vinduer:
3-lags vinduer produsert i 2016. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i
normal stand.

Balkong/terrasse:
Nordøstvendt innglasset balkong på 14m2 med tilkomst fra stue fremstår i normal stand.

VVS-installasjoner:
Rør i rør system. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Luftbehandling:
Gjennomgående balansert ventilasjon. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Elkraft:
Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Ikke funnet nevneverdige avvik. Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurdering blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført utvidet el-kontroll.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
Takstmannens vurdering ved TG2:
Bad - Overflate vegger og himling: TG2 settes på grunn av sprukket flis.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Varmtvannsbereder: Felles varmtvann, ikke undersøkt på befaringsdagen.

Eierskifterapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen: Integrerte hvitevarer.
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: Vaskemaskin og kjøleskap.
Møbler, TV, lampe på soverom og gardiner medfølger ikke.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme på bad. Radiator i stue og soverom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at de hadde et årlig strømforbruk på 1 640 kWh i 2024.
Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 613,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto fjernvarme, varmtvann, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, bredbånd, drift og vedlikehold.

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 613,10,-
Herav:
- Fjernvarme a-konto: kr. 1 374,00,-
- Felleskostnader likedelt: kr. 376,05,-
- Felleskostnader brøk: kr. 1 664,05,-
- Bredbånd: kr. 199,00,-

Kommunale avgifter

Dette inngår i de månedlige felleskostnadene.

Velavgift

Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 219 425,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 877 699,- pr. 2024
Formuesverdien er blitt beregnet ved hjelp av Skatteetatens formuesverdikalkulator.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet bredbånd gjennom Telia. Kostnad er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Engebrets Promenade, orgnr. 919698314

Om sameiet

Diverse opplysninger om sameiet:
- Sameiet Engebrets Promenade er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919698314, og ligger i Lillestrøm kommune med gårds- og bruksnummer: 81/294.
- Sameiet består av 170 boligseksjoner samt 9 næringsseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 16.6.2017.
- Seksjon nr. 1 t.o.m. seksjon 170 er boligseksjoner, seksjon 171 til 179 er næringsseksjoner.
- Sameiet omfatter eiendommen gnr. 81, bnr. 294, snr. 179, som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser og med kjørebane og adkomstarealer i Sameiet Engebrets Promenade.
- Seksjonseierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i årsberetning, vedtekter og husordensregler som følger som vedlegg. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styret og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører
OBOS Eierskifte

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån og seksjonen har ingen andel fellesgjeld.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Seksjonen har ingen andel fellesgjeld.

Fellesformue
Kr 3 306,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner 575 312,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 129 610,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Flere vilkår følger i husordensreglene pkt. 11.

Sameiets forsikring
IF Skadeforsikring
Polisenr. 1570170

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 028 kvm (Eiertomt)
Felles sentral tomt med pent opparbeidet uteområde.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger tilbaketrukket i et moderne og urbant boligområde midt i Lillestrøm sentrum, med kort avstand til offentlig transport og byens fasiliteter. Lillestrøm er i sterk utvikling på kulturfronten og byr på et bredt spekter av tilbud

innen uteliv, shopping og unike spesialbutikker. Fra Gjerdrumsgata kan du nå 26 restauranter og spisesteder på under fem minutters gange.

I tillegg til koselige handlegater og eget kjøpesenter har Lillestrøm et imponerende kulturhus, en moderne kino og mange restauranter, kafeer og utesteder. Torget er ofte arena for konserter og arrangementer, hvor Byfesten er et årlig høydepunkt som trekker store folkemengder og kjente artister til flere scener.

For deg som setter pris på tur- og rekreasjonsmuligheter, finnes det mange alternativer i og rundt Lillestrøm. Enten du foretrekker en rolig søndagstur eller en energisk joggetur, er området ved Nitelva et godt valg. Her kan du oppleve vakker natur og følge årstidene, spesielt høsten når fargene er på sitt fineste. På sommeren er Nebbursvollen Friluftsbad et populært valg for hele familien, med bassenger, vannsklier, store grøntområder, gratis parkering og kiosk. Lillestrøm har også et aktivt idrettsmiljø med blant annet kunstgressbaner, idrettshaller, golfbane, svømmehall og flere treningssentre. Om været ikke tillater utendørstrening, er det gangavstand til SATS, Fresh Fitness, EVO og Sterkere.

Servicetilbud:
Å bo i Engebrets Promenade betyr å bo midt i sentrum, med alt du trenger innen kort rekkevidde. Dagligvarer kan handles hos Rema 1000, Kiwi, Keiser eller Meny, og Bunnpris med søndagsåpent ligger rett over gaten. Lillestrøm Torv og øvrige handlegater er bare seks minutters gange unna, og det er også kort avstand til Coop Obs Hypermarked og Strømmen Storsenter, et av Norges mest innholdsrike kjøpesentre. For en hyggelig kveld ute kan du besøke populære steder som Martins, Gevir og Fuser Bar.

Gangavstand til kollektivtransport:
Området har svært gode kollektivforbindelser med både buss og tog. Nærmeste bussholdeplass, Bjørnsons gate, ligger rett ved boligen, og Lillestrøm stasjon er kun 800 meter unna. Fra stasjonen tar toget 10 minutter til Oslo sentrum med hyppige avganger, og Oslo Lufthavn Gardermoen nås på 12 minutter. Med bil er det ca. 6 minutter til Strømmen, 10 minutter til Lørenskog, 24 minutter til Oslo S og 25 minutter til Gardermoen. OsloMet på Kjeller er kun 8 minutters sykkeltur unna.

Lillestrøms strategiske beliggenhet gjør det enkelt å komme seg til E6-aksen, som gir rask transport både til Oslo, Gardermoen og resten av det sentrale Østlandsområdet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av bygg på eiendommen datert 15.06.2018, samt for innglassing av balkonger datert 01.06.2020.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for 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.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen

og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Leilighetsbygget ligger i et område regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål, iht. reguleringsplan for Kvartal 36 - Folkets Hus, Lillestrøm med tilhørende bestemmelser. Nærliggende områder er regulert til offentlig undervisning, frittliggende småhusbebyggelse, bolig/forretning/kontor, offentlig kirke, kjørevei, gatetun/gågate og barnehage. Leilighetsbygget i reguleringsplan under grunnen, er regulert til p-hus.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen ligger i gul støysone fra veitrafikk. Området ligger under marin grense, og det er stor mulighet for marin leire i grunnen. I tillegg er det moderat til lav aktsomhetsgrad for radon i grunnen. Området er også et potensielt flomfareområde. Informasjonen er hentet fra rapport utarbeidet av GeoData.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1954/100365-1/8 22.01.1954 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om kloakkledning. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 294

1961/104263-1/8 22.12.1961 SKJØNN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 294

1984/102974-1/8 09.05.1984 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om kloakkledning. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 294

2014/867369-3/200 09.10.2014 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om kloakkledning. Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 294

2014/867613-3/200 09.10.2014 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om vann og kloakkledning. Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 294

2015/272968-3/200 26.03.2015 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: LILLESTRØM KOMMUNE
ORG.NR: 820 710 592
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 294

2016/871518-1/200 26.09.2016 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Bestemmelse om adkomstrett. Bestemmelse om bebyggelse. Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler. Overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon i bygg, 1 etg. Nettstasjon nr. S0307.

Bestemmelse om beplantning. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE.
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 294

2017/646373-1/200 16.06.2017 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/15334

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke

eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som

følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet

til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade - Direkte faktureres selger kr. 3 990,-
Utlegg tilstandsrapport - direkte faktureres selger kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 108 188,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring, datert 11.07.2025
- Eierskifterapport, datert 22.07.2025
- Energiattest, datert 03.06.2022
- Brev fra forretningsfører, datert 15.07.2025
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 14.04.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 09.07.2025
- Kommuneplankart, datert 09.07.2025
- Ferdigattest, datert 15.06.2018 og 01.06.2020
- Byggemeldte tegninger, datert 17.12.2014

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 31. juli 2025

Megler

Martin Eilertsen , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99274585

Meglerforetaket

Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Nannestadgata 2C

Selgers egenerklæringsskjema

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gudmundsen, Kristina U	9578-5999-4-3736642	2025-07-11 11:22:25

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
11. jul. 2025

Oppdragsnummer
60-0269/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nannestadgata 2C, 2000 LILLESTRØM

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Kristina Gudmundsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. august 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8569001
Forsikret i: If skadeforsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Sprekk i en flis på baderomsvegg fra byggeår. Tidligere eier informerte om at AF-bygg ikke ville stå for ansvaret. Det er også et lite hakk i en baderomsflis på gulv.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra tidligere eier i forbindelse med salg av leiligheten i 2022.

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 60-0269/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Gudmundsen, Kristina U	2025-07-11

Identifikasjon

bankID Gudmundsen, Kristina U

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

Eierskifterapport

EIERSKIFTERAPPORT™

Nannestadgata 2C
2000 Lillestrøm



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 22/07/2025

Waldemar Thranes gate 55A
Oslo 0173
47841288
post@dalbeck.no

DALBECK TAKST

BMTF

FAGMANN GARANTI

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:81, Bnr: 294
Hjemmelshaver:	Kristina Ussberg Gudmundsen
Seksjonsnummer:	23
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2017
Tomt:	6029 m²
Kommune:	Lillestrøm

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	21.07.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Felles sentral tomt med pent opparbeidet uteområde.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk med garasjekjeller. Fundamentert med støpt såle mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller i betong og stål. Fasader forblendet med teglstein, kledning og fasadeplater. Flatt tak antatt tekket med takpapp/membran.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår som fra byggeår med normalt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

ANNET:
Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som selveier. Normalt utgjør dette alt innenfor boenhetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for boligen. Dette er sameiets ansvarsområde og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser på bad. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det er ikke utført vesentlige endringer i selgers eietid.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3.Etasje	50		16		46	4
Kjellerbod		5				
SUM BYGNING	50	5	16		46	4
SUM BRA	71					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Entré, Bod, Bad, Soverom, Stue/Kjøkken

BRA-e:
Kjellerbod

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Areal av vegg mellom bolig og innglasset balkong medgår i boligens BRA-b.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Oppvarming: Vannbåren gulvvarme på bad. Radiator i stue og soverom.

Takhøyde: Ca 270cm målt i stue.

©mstr.no

www.bmtf.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshavers samboer

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

22/07/2025

Sivert Dalen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger, se under.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik. Det registreres dog en sprukket flis på siden av toalettet. Ikke behov for strakstiltak.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Merknader: TG2 settes på grunn av sprukket flis.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk grunnet sjakt mot aktuelle områder.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Frittstående kjøl/frys. Integrert oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer og anses som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

3-lags vinduer produsert i 2016. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Nordøstvendt innglasset balkong på ca 14m2 med tilkomst fra stue fremstår i normal stand.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Rør i rør system. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann, ikke undersøkt på befaringsdagen.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Gjennomgående balansert ventilasjon. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Ikke funnet nevneverdige avvik.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurdering blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført utvidet el-kontroll.

Merknader:

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 settes på grunn av sprukket flis.

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

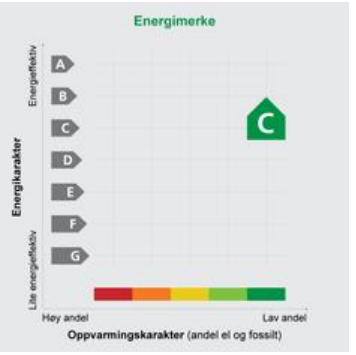
©mstr.no

Energiattest

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Nannestadgata 2C
Postnr	2000
Sted	Lillestrøm
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	81
Bnr.	294
Seksjonsnr.	23
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1406509
Dato	03.06.2022



Innmeldt av	Kien Trung Nguyen

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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Informasjon fra forretningsfører

Deres ref.: 8635694 Vår ref.: 7740-1-023 Dato: 15.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Engebrets Promenade
Organisasjonsnr:	919698314
Seksjonseier:	Gudmundsen, Kristina Ussberg
Medeier:	
Leilighetsnummer:	023
Adresse:	Nannestadgata 2 C, 2000 LILLESTRØM
Seksjonsnummer:	23
Gnr.	81
Bnr.	294

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 1570170.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte seksjonseiere har kjøpt garasje i kjeller (ideel andel av næringsseksjon nr.17) Det forutsettes at garasjen følger ved salg. Garasjeandel er tinglyst i Gnr/Bnr 81/ 294 , seksjon nr. 179 til boligseksjonen. Felleskostnader for garasjen samt kostnad for strøm til el-bil plass kommer i tillegg. Det påløper administrasjonsgebyr, etter gjeldene prisliste, til forretningsfører ved registrering av eierskifte av garasje.
Energiavregning: Techem Norge AS Avregning av faktisk energiforbruk og evt. justering av akontobeløp skjer årlig mot innkrevd akontobeløp. Avregning & a-konto innkreving skjer via felleskostnader. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, eller e-post: kundeservice@techem.no
Selskapet har inngått kontrakt med OBOS Nøkkel for digitale nøkler Kollektivt bredbånd, ikke TV. Årsmøtet 2025 endret vedtekter med 2/3 flertall som krever enstemmighet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen registrerte lån på selskapet.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 613,10,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme akonto	1 374,00	
Felleskostnader likedelt	376,05	
Felleskostnader brøk	1 664,05	
Bredbånd	199,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	158,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	3 306,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Grøndahl Linge pr. e-post: tea.linge@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Thomas Hamm, e-post: engebretspromenade@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7740
SAMEIET ENGEBRETS PROMENADE

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ENGEBRETS PROMENADE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. april kl. 08:00 og lukker 14. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7740

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Det ble avholdt fysisk allmøte i foajeen på Folkets hus 24.02.25 kl. 18-19.00

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fasadeendring
6. Reverseering av vedtak om kjøp gulvvaskemaskin
7. Forslag til endring av vedtektene for Sameiet Engebrets Promenade
8. Forslag til endring av vedtekter - likedeling av felleskostnader bestående av faste gebyrer for kommunale avgifter og tv/bredbånd
9. Forslag til endring av vedtekter - § 17
10. Papirnedkast, Gjerdrumsgata 31
11. Takterrasse

12. Fastsettelse av honorarer
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ENGEBRETS PROMENADE

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.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at styreleder Thomas Hamm velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Thomas Hamm er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Gisle Forseth og Harald Ingebrigsten er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative resultat føres mot selskapets egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Kr -575 312 føres mot selskapets egenkapital.

Vedlegg

1. 7740 Årsregnskap 2024.pdf
2. 7740 Sameiet Engebrets Promenade.pdf

Sak 5

Fasadeendring

Forslag fremmet av:
Dag Morten Fossum

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

L.no 601&602 i Nannestadgt 2a, Fossum og Valestrand ber om generalforsamlingens godkjenning for søknad om fasadeendring til kommunen.

Vi ønsker å bedre utsynet fra balkong og har kontaktet kvartalets arkitekt om muligheter for klart glass i øvre del av balkong.

Arkitektens konklusjon ble en utskifting av glass der de øvre 60 cm er i klart glass.

Dette gjelder kun i 6 etg der glass -høyden er 60 cm høyere enn i resten av kvartalet.

Glasset vil da bli byttet ut i hele lengden og produsert i henhold til gjeldene forskrifter.

Glassets høyde er totalt ca 190 cm, der de nye glass vil være «frosta» i samme høyde som resten av fasaden (ca 130 cm).

Dette vil ikke medføre noen kostnader for sameiet!

Styrets innstilling

Forslaget er illustrert i vedleggene til saken.

Forslaget innebærer en fasadeendring som krever 2/3 flertall på årsmøtet, jf. vedtektene § 10.

Endringen innebærer at fasaden vil bryte med helhetlig og enhetlig estetisk inntrykk av bygget. Et slikt vedtak vil samtidig sette en uheldig presedens for fasadeendringer som vil endre fasadens uttrykk.

Styret stiller seg negativ til forslaget.

Forslag til vedtak

Vi ber om sameiet godkjenning for å kunne gå videre med søknad til kommunen

Vedlegg

3. A-F-20-0-2 Fasader Øst og Vest – Forslag.pdf

4. 482380167_1335924040788867_3702828139118114822_n.jpg

Sak 6

Reverseering av vedtak om kjøp gulvvaskemaskin

Forslag fremmet av:
Harald Marvin Ingebrigtsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På årsmøtet i april 2024 ble det ved loddtrekikng etter stemmelikhelt, vedtatt å benytte inntil NOK 200 000 til kjøp av gulvvaskemaskin for å sope opp vann, grus og støv fra garasjen. Det ble vurdert at tilbudt materiale var for dyrt, upraktisk og kostnadskrevende i driften slik at det istedet ble leid en rimelig vannstøvsuger som ble benyttet et par ganger.

Bevillinger som ikke benyttes bør reverseres for ikke å belaste balansen og handlefriheten fremover for sameiet
.

Styrets innstilling

Styret stilte seg i fjor positiv til å gå til innkjøp av en gulvvaskemaskin. Styret har siden årsmøtet sett på ulike typer og pris på innkjøp, og har vurdert at innkjøp av en slik maskin vil være uforholdsmessig dyrt sammenlignet med andre og rimeligere løsninger.

Samtidig oppstår det utfordringer rundt kursing og forsikring for fører av en slik maskin, som styret vurderer vil kreve uforholdsmessig mye ressurser å følge opp.

En gulvvaskemaskin vil heller ikke erstatte behovet for garasjevask.

Styret er derfor positiv til forslaget.

Forslag til vedtak

Vedtak nr 6 i årsmøte 2024 om anskaffelse av gulvvaskemaskin anses annulert og ubenyttet.

Sak 7

Forslag til endring av vedtektene for Sameiet Engebrets Promenade

Forslag fremmet av:
Per Øyvind Iversen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn

I henhold til dagens vedtekter for Sameiet Engebrets Promenade skal ett styremedlem representere næringsseksjonene, og ett styremedlem representere Lillestrøm Folkets Hus. Disse styremedlemmene velges for en periode på 2 år, men det vurderes som mer hensiktsmessig å fjerne denne tidsbegrensningen for styremedlemmer fra næring, slik at de sitter på ubestemt tid inntil de eventuelt trekkes tilbake av næringsseksjonene.

Endringen vil bidra til en mer effektiv sameiedrift, redusere behovet for hyppige valg og sikre at næringsseksjonene har kontinuitet i sin representasjon.

Gjeldende vedtekter (utdrag fra § 6)

"Styret skal bestå av 4-6 medlemmer og 2-4 varamedlemmer. Ett styremedlem skal representere næringsseksjonene, og ett representere Lillestrøm Folkets Hus. Styrets leder velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Årsmøtet skal velge både styremedlemmer og varamedlemmer til styret. Styremedlemmer velges for en periode på 2 år."

Foreslått vedtektsendring

"Styret skal bestå av 4-6 medlemmer og 2-4 varamedlemmer. Ett styremedlem skal representere næringsseksjonene, og ett representere Lillestrøm Folkets Hus. Styrets leder velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlemmer som representerer næringsseksjonene og Lillestrøm Folkets Hus velges ikke for en fast periode, men sitter inntil de trekkes tilbake av sine respektive grupper.

Øvrige styremedlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet for en periode på 2 år."

Begrunnelse for endringen

Effektivisering av sameiets drift

Å unngå faste valgperioder for næringsseksjonenes styremedlemmer reduserer administrativ byrde og sikrer kontinuitet i styret.

Økt fleksibilitet for næringsseksjonene og Lillestrøm Folkets Hus:

Disse gruppene kan selv vurdere når det er hensiktsmessig å bytte sine representanter, uten at dette krever formelle valgprosesser.

Forenkling av vedtektene

Endringen gjør vedtektene mer oversiktlige og i tråd med eierseksjonsloven § 55 tredje ledd, som gir adgang til denne tilpasningen.

Flertallskrav og juridiske forhold

Flertallskrav

I henhold til eierseksjonsloven § 49 kreves det 2/3 flertall av de avgitte stemmene for vedtektsendringer.

Juridisk vurdering

Forslaget er i tråd med eierseksjonsloven § 55 tredje ledd, som gir adgang til at enkelte styremedlemmer kan sitte på ubestemt tid.

Endringen berører ikke andre seksjonseieres rettigheter eller plikter.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positiv til forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å endre § 6 i vedtektene for Sameiet Engebrets Promenade slik at:

Styremedlemmer fra næringsseksjonene og Lillestrøm Folkets Hus ikke lenger velges for en fast periode, men sitter inntil de trekkes tilbake av sine respektive eiere.

Endringen trer i kraft umiddelbart etter vedtakelse.

Vedlegg

5. 2025-04-07 Forslag til endring av vedtektene for.pdf

Sak 8

Forslag til endring av vedtekter - likedeling av felleskostnader bestående av faste gebyrer for kommunale avgifter og tv/bredbånd

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn for saken

Sameiet har siden opprettelsen fakturert alle felleskostnader som gjelder bolig- og næringsdelen i sameiet ut ifra sameiebrøken. Dette er oppstilt i vedtektenes §§ 3.1, 3.2 og 3.4.

Dette inkluderer kommunale avgifter for vann, avløp og avfall. Disse kostnadene har til nå blitt fordelt etter sameiebrøken til den enkelte seksjon, iht. vedtektenes §§ 3.1 og 3.2. Eksempel på faktura fra Lillestrøm kommune er vedlagt. Fakturaene viser at Sameiet blir fakturert et fast gebyr for mobilt avfallssug på kr 2 952 pr. boligseksjon, og henholdsvis kr 1 024,80 og kr 1 258,40 for vann og avløp pr. seksjon. Dette er faste gebyrer som knytter seg til den enkelte seksjons tilkobling til vann- og avløp, samt bruk av avfallsystemet vårt.

Konsekvensen av tidligere praksis er at seksjoner med større sameiebrøk (de større leilighetene) har betalt en større andel av disse faste gebyrene enn de små. Ettersom dette er faste gebyrer som ikke knytter seg til forbruk er styrets vurdering derfor at disse kostnadene bør likedeles, altså bæres i sin helhet av den enkelte seksjonseier.

Dette vil gi minimale utslag på felleskostnadene, ved at disse vil øke noe for de minste leilighetene, og minskes noe for de større.

Det samme gjelder den faste kostnaden for tv/bredbånd (i dag Telia). I dag er praksis at kostnaden viderefaktureres til den enkelte seksjonseier uten å ta hensyn til sameiebrøk, altså at kostnaden likedeles. Det er denne løsningen styret anser hensiktsmessig å gjennomføre også for kommunale avgifter. Styret foreslår derfor også å vedtektsfeste likedeling av fast kostnad for tv/bredbånd.

Forslag til endring av vedtekter

Styret foreslår derfor at vedtektene endres, slik at faste gebyrer for kommunale avgifter og tv/bredbånd likedeles mellom seksjonseierne.

Nåværende og foreslått § 3 i vedtektene ligger som vedlegg til denne saken.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å endre vedtektenes § 3 iht. vedlegget til denne saken, slik at faste gebyrer som kommunale avgifter på vann- og avløp og renovasjon likedeles på seksjonseierne. Dette gjelder også det faste månedsbeløpet på tv/bredbånd.

Vedlegg

6. Faktura EP Lillestrøm kommune.pdf

7. Forslag nye vedtekter § 3 EP.pdf

Sak 9

Forslag til endring av vedtekter - § 17

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn for saken

Vedtektenes § 17 lyder i dag som følger:

"Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 3, § 4, § 16 og § 19 kan kun endres ved enstemmighet."

I forbindelse med arbeidet årsmøtesak 10 er det funnet en unøyaktiget i vedtektene som etter styrets vurdering bør rettes opp. Etter § 17 i vedtektene kan § 3 (som er foreslått endret i sak 10) ikke endres med mindre det foreligger full enstemmighet. Dette vil for det første bety at vi ikke har mulighet til å endre fastsetting av likedeling av faste gebyrer for vann og avløp.

For det andre er setningen unødvendig, og delvis i strid med eierseksjonslovens bestemmelser. I eierseksjonsloven § 49 første ledd står det at det ikke kan vedtektsfestes strengere flertallskrav enn det som fremgår av loven. Det er derfor ikke behov for en slik bestemmelse.

I tillegg er det elementer i våre vedtekter § 3 som det ikke er naturlig at skal være underlagt et enstemmighetskrav. Eksempler på dette er språklige endringer, revidering i form av nye kostnader som ikke var påtenkt ved vedtektenes utarbeidelse, samt eksemplet i sak 10 ovenfor.

Styret mener derfor at siste setning i vedtektenes § 17 kan fjernes. De tilfellene der det foreligger et enstemmighetskrav er spesifisert i eierseksjonsloven, og vi har ikke adgang til fastsatte strengere flertallskrav enn det som fremgår av loven. Det er derfor ikke behov for denne setningen i våre vedtekter.

Styret foreslår derfor å fjerne siste setning i vedtektenes § 17.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at saken vedtas.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar å endre vedtektenes § 17 ved å fjerne bestemmelsens siste setning. Bestemmelsen vil etter endringen lyde: "Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer."

Sak 10

Papirnedkast, Gjerdrumsgata 31

Forslag fremmet av:
Rolf Arne Nederberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dette nedkastet ble stengt av styret for flere år siden.

Styrets innstilling
Flertallet i styret er negativ til forslaget da det har tidligere vært gjennomført flere utbedringsforsøk uten tilfredstillende resultat. Resultatet ble at nedkastene ble stengt pga. uholdbar støy i veggen til seksjonen som er nærmeste nabo til nedkastene.

Forslag til vedtak
Gjenåpnes, dette for og avlaste pågangen på papirnedkast mellom Gjerdrumsgata 29 og Nannestadgata 2A

Sak 11

Takterrasse

Forslag fremmet av:
Rosimeri Dos Santos

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hvordan kan vi gjøre det hyggeligere å bruke takterrassen

Styrets innstilling

Styret er positv til forslaget.

Forslag til vedtak
Utrede mulighet for å gjøre tiltak som gjør det mer attraktivt å bruke

Sak 12

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets honorar har vært likt, kr 312 000, siden 2018. Styret har den siste perioden opplevd økt arbeidsmengde for styremedlemmene ved forvaltning og drift, særlig på vedlikehold av bygningsmassen.

Dersom styrehonoraret hadde blitt KPI-justert årlig, ville beløpet ha vært kr 392 835, en økning på 25,9 %.

Styret ønsker samtidig at styret skal bestå av kompetente medlemmer, og ønsker å tiltrekke disse ved at honoraret skal virke attraktivt.

Styret foreslår derfor å øke honoraret til kr 350 000, som utgjør en økning på 12,2 % (som justert utgjør ca. 2 % årlig).

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen 2025 har bestått av Trine Petterson Mørstad og Bente Nederberg. Valgkomiteen har innstilt Gisle Forseth og Tone Laila Matssen som styremedlemmer for 2 år, og May-Britt Kjølen som styremedlem for 1 år.

Roller og kandidater

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

- 1. Gisle Forseth
  Jeg har vært i styret en periode tidligere og opplevde det som meningsfyllt å bidra til at sameiet har fungert.
  Har hatt mange styreverv i min karriere og fått positive tilbakemeldinger.
  Med både praktisk og teoretisk bakgrunn har jeg god innsikt i de fleste oppgaver et styre forholder seg til.
  Har også virket som oppgangskontakt og valgt å stille for et nytt år her.
- 2. Tone Laila Matssen

Jeg ønsker å bidra til at sameiet vårt fortsetter å være et attraktivt sted å bo. Jeg har tidligere styreerfaring fra hyttevel og som styremedlem i handelsselskaper.

- Dag Morten Fossum

  Stiller meg til rådighet for sameiet, min bakgrunn er som service teknikker innenfor industri og kommunal teknikk mm.
  Har i alle år jobbet selvstendig, der du må være løsningsorientert og ha bred erfaring i prosesser som går utenfor eget fagområde
  sunn skepsis, dvs evnen til å stille spørsmål og søke praktiske løsninger på problemstillinger.
  Er ikke økonom, men økonomisk bevist!

  Er ikke interessert å sitte som passiv Vara uten stemmerett (om det er ett alternativ)

  Dag M

- May-Britt Kjølen

  Har tid, og ønsker å bidra

- Per Øyvind Iversen

  Jeg stiller meg selv tilgjengelig som styremedlem dersom det er ønskelig, og det er behov for min kompetanse og erfaring. Jeg er styreleder for Aveny Vest her i Lillestrøm, og bor ikke selv i Engebrets Promenade. Jeg har imidlertid mye erfaring fra eiendomsforvaltning og styrearbeid. I styret kan jeg bidra med at jeg har svært god kjennskap til Vibbo (og Styrerommet), HMS rutiner og generell drift av et sameie. Mitt inntrykk er at vi har et veldig godt styre i sameiet, og det ville vært godt for alle å dra nytte av hverandres erfaringer.

- Perry Inge Orset
- Stene T. Bergsløkken

  Jeg melder interesse for styremedlem i Sameiet Engebrets Promenade.
  Jeg har erfaring fra flere borettslag og sameier. Jeg er i dag styreleder i Hagebyen 2 borettslag - Lillestrøm/ hvor jeg ikke tar gjenvalg i mai. Jeg har god generell byggteknisk kompetanse og praktisk juridisk kompetanse.
  Jeg har hatt og har leder stilling i Byggebransjen siste 20 år. Se gjerne LinkedIn. Er på ferie i Afrika to neste uker.

  Vennlig hilsen ,
  Stene T Bergsløkken
  beboer (Kathrine sin samboer)
  mobil 91787830.

Valg av 1 styremedlem 1 år (fredrik går ut av styret ved årsmøte gr. flytting) Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år (fredrik går ut av styret ved årsmøte gr. flytting):

- 1. May-Britt Kjølen

  Har tid, og ønsker å bidra

- Dag Morten Fossum

  Stiller meg til rådighet for sameiet, min bakgrunn er som service teknikker innenfor industri og kommunal teknikk mm.
  Har i alle år jobbet selvstendig, der du må være løsningsorientert og ha bred erfaring i prosesser som går utenfor eget fagområde
  sunn skepsis, dvs evnen til å stille spørsmål og søke praktiske løsninger på problemstillinger.
  Er ikke økonom, men økonomisk bevist!

Er ikke interessert å sitte som passiv Vara uten stemmerett (om det er ett alternativ)

Dag M

- Karin Ingebrigtsen

  Som sivilarkitekt og tidligere daglig leder i et arkitektkontor i Lillestrøm kan jeg mye om bygninger, entreprenører og håndverkere. Jeg kjenner Sameiets krinkelkroker godt.
  Jeg er som oftest også tilgjengelig på dagtid. Det hadde Sameiet mye glede av da jeg var styreleder i starten her. Servicefolk er billigst på dagtid.
  Jeg arbeider fortsatt daglig med data, helst tegninger og bilder, og orienterer meg bra på nettet fra "hjemmekontoret".
  Når det er bruk for informasjon om/fra Sameiets tidligere historie har jeg spart på mye korrespondanse.

- Per Øyvind Iversen

  Jeg stiller meg selv tilgjengelig som styremedlem dersom det er ønskelig, og det er behov for min kompetanse og erfaring. Jeg er styreleder for Aveny Vest her i Lillestrøm, og bor ikke selv i Engebrets Promenade. Jeg har imidlertid mye erfaring fra eiendomsforvaltning og styrearbeid. I styret kan jeg bidra med at jeg har svært god kjennskap til Vibbo (og Styrerommet), HMS rutiner og generell drift av et sameie. Mitt inntrykk er at vi har et veldig godt styre i sameiet, og det ville vært godt for alle å dra nytte av hverandres erfaringer.

- Stene T. Bergsløkken

  Jeg melder interesse for styremedlem i Sameiet Engebrets Promenade.
  Jeg har erfaring fra flere borettslag og sameier. Jeg er i dag styreleder i Hagebyen 2 borettslag - Lillestrøm/ hvor jeg ikke tar gjenvalg i mai. Jeg har god generell byggteknisk kompetanse og praktisk juridisk kompetanse.
  Jeg har hatt og har leder stilling i Byggebransjen siste 20 år. Se gjerne LinkedIn. Er på ferie i Afrika to neste uker.

  Vennlig hilsen ,
  Stene T Bergsløkken
  beboer (Kathrine sin samboer)
  mobil 91787830.

- Tone Laila Matssen

  Jeg ønsker å bidra til at sameiet vårt fortsetter å være et attraktivt sted å bo. Jeg har tidligere styreerfaring fra hyttevel og som styremedlem i handelsselskaper.

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

- Dag Morten Fossum

  Stiller meg til rådighet for sameiet, min bakgrunn er som service teknikker innenfor industri og kommunal teknikk mm.
  Har i alle år jobbet selvstendig, der du må være løsningsorientert og ha bred erfaring i prosesser som går utenfor eget fagområde
  sunn skepsis, dvs evnen til å stille spørsmål og søke praktiske løsninger på problemstillinger.
  Er ikke økonom, men økonomisk bevist!

  Er ikke interessert å sitte som passiv Vara uten stemmerett (om det er ett alternativ)

  Dag M

- Hildur Marøy Bolstad

Ønsker å være tilgjengelig for kommende styremedlem som overtar oppgaver jeg har hatt.

- May-Britt Kjølen

  Har tid, og ønsker å bidra

Valg av 2 valgkomité 2026 Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité 2026 :

- Hildur Marøy Bolstad

  Ønsker å være tilgjengelig for kommende styremedlem som overtar oppgaver jeg har hatt.

- Karin Ingebrigtsen

  Som sivilarkitekt og tidligere daglig leder i et arkitektkontor i Lillestrøm kan jeg mye om bygninger, entreprenører og håndverkere. Jeg kjenner Sameiets krinkelkroker godt.
  Jeg er som oftest også tilgjengelig på dagtid. Det hadde Sameiet mye glede av da jeg var styreleder i starten her. Servicefolk er billigst på dagtid.
  Jeg arbeider fortsatt daglig med data, helst tegninger og bilder, og orienterer meg bra på nettet fra "hjemmekontoret".
  Når det er bruk for informasjon om/fra Sameiets tidligere historie har jeg spart på mye korrespondanse.

Valg av 1 oppgangskontakt g25 Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som oppgangskontakt g25:

- Tatjana Dagestad

  Er fra Lillestrøm. Kjenner sameiet godt. Bodd her siden det var innflytningsklart i 2017.

Valg av 1 oppgangskontakt g27 Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som oppgangskontakt g27:

- Sissel Moe

Valg av 1 oppgangskontakt g29 Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som oppgangskontakt g29:

- Tage Rosenberg

Valg av 1 oppgangskontakt g31 Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som oppgangskontakt g31:

- Perry Inge Orset

Valg av 1 oppgangskontakt n2a Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som oppgangskontakt n2a:

- Trine Petterson Mørstad

Valg av 1 oppgangskontakt n2c Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som oppgangskontakt n2c:

- Gisle Forseth

  Jeg har vært i styret en periode tidligere og opplevde det som meningsfyllt å bidra til at sameiet har fungert.
  Har hatt mange styreverv i min karriere og fått positive tilbakemeldinger.
  Med både praktisk og teoretisk bakgrunn har jeg god innsikt i de fleste oppgaver et styre forholder seg til.
  Har også virket som oppgangskontakt og valgt å stille for et nytt år her.

Valg av 1 oppgangskontakt s42 Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som oppgangskontakt s42:

- Line Ursula Helgar

Valg av 1 oppgangskontakt s44 Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som oppgangskontakt s44:

- Harald Marvin Ingebrigtsen

Styrets årsrapport

Årsrapport for Sameiet i Engebrets Promenade 2024

1. Styrets virksomhet og kommunikasjon

Avholdt 11 styremøter med ukentlig oppfølging fra boligseksjonenes representanter.
Informasjon til beboerne er formidlet via nyhetsbrev, digitale plattformer og informasjonsmøter (blant annet i foajeen på Folkets Hus i februar).
Styret inviterer til fortsatt dialog og oppfordrer beboerne til å gi innspill via Vibbo eller styrets epost.

2. Helse-, miljø og sikkerhet samt vedlikeholdsarbeid

Styret har i perioden fulgt opp det systematiske HMS-arbeidet som blant annet innebefatter:

- Sende ut årlig HMS-informasjon
- Årskontroll nødlys
- Årskontroll brannalarm
- Årskontroll røykluker
- 1 stk. vernerunde (dette er i tillegg til vaktmesterens ukentlige runder).
- Behandlet innmeldte avvik fra beboere og utbedret disse
- Årlig visuell kontroll av brannslanger i fellesarealer
- Lagt til rette og gjennomført 2 stk. Garasjevask (vår + sommer)
- Gjennomført boning i alle oppganger
- Utbedret tette søppel-/papirnedkast
- Attestasjon og godkjenning av fakturaer
- Oppfølging av leverandører og utførte leveranser fra dem
- Det er jobbet med mange feilmeldinger på branntavler
- Bistått ved fjerning av vann i garasje
- Resatt heiser som har stoppet opp, ventilasjonsanlegg ved stans, samt sikringer for utebelysning.
- Fjerning av tagging på vegger
- Maling av alle inngangspartier med brystning, utbedring av skader på karmer og behandling av utgangsdører.
- Utbedret bygningsfeil på takterrasse G29
- Lagt til rette for 2 dugnader

3. Leverandøravtaler og tjenestetilbud

Reforhandlet avtaler om forsikring og bredbånd, noe som har resultert i lavere kostnader uten endrede vilkår.
Oppfølging av sameiets leverandører samt budsjett og økonomistyring.
Innkjøp av sugepumpe til vinterbruk i garasjen og etablering av sandfang i sluk ved Nannestadgata 2A som del av renholdsarbeidet.

4. Beboere og andre aktiviteter

To uteområdedugnader og garasjevask to ganger ble gjennomført for å forbedre fellesområdene.
Renhold rundt søppelnedkast og oppfølging av kommunen ved utfordringer med vannspeilet.
Elektronisk lås blir utprøvd i sameiets tekniske rom.

SAMEIET ENGEBRETS PROMENADE
ORG.NR. 919 698 314, KUNDENR. 7740

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 907 804	5 871 084	5 871 000	6 662 000
Ladeinntekter EL-bil		85 079	0	0	0
Andre inntekter		0	72 300	60 000	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 992 883**	**5 943 384**	**5 931 000**	**6 722 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-43 992	-43 992	-44 000	-44 000
Styrehonorar	4	-312 000	-312 000	-312 000	-312 000
Revisjonshonorar	5	-17 186	-17 448	-18 000	-18 720
Forretningsførerhonorar		-250 045	-237 790	-251 000	-263 550
Konsulenthonorar	6	-12 368	-21 143	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-1 921 258	-1 413 947	-1 121 000	-1 393 800
Forsikringer		-582 790	-505 595	-556 000	-667 200
Kommunale avgifter	8	-1 078 336	-1 062 863	-1 200 000	-1 380 000
Energi/fyring	9	-1 128 417	-1 154 080	-1 150 000	-1 150 000
TV-anlegg/bredbånd		-446 080	-436 438	-458 000	-476 320
Andre driftskostnader	10	-824 220	-884 285	-836 000	-866 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 616 691**	**-6 089 581**	**-5 966 000**	**-6 592 390**
DRIFTSRESULTAT		**-623 808**	**-146 197**	**-35 000**	**129 610**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	48 495	34 274	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**48 495**	**34 274**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-575 312**	**-111 923**	**-35 000**	**129 610**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-575 312	-111 923		

SAMEIET ENGEBRETS PROMENADE
ORG.NR. 919 698 314, KUNDENR. 7740

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 829	35 463
Forskuddsbetalte kostnader		187 879	115 505
Andre kortsiktige fordringer		0	2 431
Driftskonto OBOS-banken		649 351	1 055 798
Sparekonto OBOS-banken		1 541 007	2 157 199
SUM OMLØPSMIDLER		**2 386 066**	**3 366 397**
SUM EIENDELER		**2 386 066**	**3 366 397**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	12	1 014 010	1 589 323
SUM EGENKAPITAL		**1 014 010**	**1 589 323**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		153 356	171 810
Leverandørgjeld		586 227	1 357 366
Energiavregning	13	632 473	247 898
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 372 056**	**1 777 074**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 386 066**	**3 366 397**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm,28.02.2025
Styret i Sameiet Engebrets Promenade

Thomas Hamm/s/ Magnus Hasmo/s/ Hildur Marøy Bolstad/s/

Finn Tore Strand/s/ Fredrik Gustav Sikkerbøl/s/ Vidar Bratberg/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk bolig	4 161 972
Felleskostnader likedelt bolig	667 080
Bredbånd	442 680
Felleskostnader brøk næring	301 044
Garasjeleie	275 940
Felleskostnader likedelt næring	31 488
Elbil	27 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 907 804**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-43 992
SUM PERSONALKOSTNADER	**-43 992**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 312 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 2 400, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 186.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 368
SUM KONSULENTHONORAR	**-12 368**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-304 316
Drift/vedlikehold VVS	-171 724
Drift/vedlikehold elektro	-189 630
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-340 314
Drift/vedlikehold heisanlegg	-244 620
Drift/vedlikehold brannsikring	-186 223
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-270 415
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-149 332
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-49 698
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 987
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 921 258**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 842 625
Renovasjonsavgift	-609 110
Kommunale avgifter	1 373 399
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 078 336**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-454 544
Fjernvarme	-668 929
Andre fyringskostnader	-4 943
SUM ENERGI / FYRING	**-1 128 417**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 500
Annet driftsmateriale	-7 184
Vaktmestertjenester	-113 855
Renhold ved firmaer	-617 758
Andre fremmede tjenester	-46 431
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 400
Andre kontorkostnader	-5 987
Telefon u/mva	-3 753
Gave, ikke fradragsberettiget	-16 714
Bank- og kortgebyr	-6 479

Velferdskostnader	-1 160
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-824 220**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	0
Renter bank	47 514
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	948
Andre renteinntekter	33
SUM FINANSINNTEKTER	**48 495**

NOTE: 12
ANNEN EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV	**2024**	**2023**
Andel bolig	-319 559	-947 316
Andel garasje	28 122	72 679
Andel næring	-722 573	-714 685
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-1 014 010**	**-1 589 323**

NOTE: 13
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-3 633 348
SUM INNTEKTER	**-3 633 348**

KOSTNADER

Administrasjon	118 646
Fjernvarme	2 684 025
Strøm	198 204
SUM KOSTNADER	**3 000 875**

SUM ENERGIAVREGNING	**-632 473**

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.

Resultatanalyse 2024
Sameiet Engebrets Promenade

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	5 907 804	5 871 000	-36 804	-1 %
Ladeinntekter EL-bil	85 079	0	-85 079	100 %
Andre inntekter	0	60 000	60 000	100 %
Sum driftsinntekter	**5 992 883**	**5 931 000**	**-61 883**	**-1 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-43 992	-44 000	-8	0 %
Styrehonorar	-312 000	-312 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-17 186	-18 000	-814	5 %
Forretningsførerhonorar	-250 045	-251 000	-955	0 %
Konsulenthonorar	-12 368	-20 000	-7 632	38 %
Drift og vedlikehold	-1 921 258	-1 121 000	800 258	-71 %
Forsikringer	-582 790	-556 000	26 790	-5 %
Kommunale avgifter	-1 078 336	-1 200 000	-121 664	10 %
Energi/fyring	-1 128 417	-1 150 000	-21 583	2 %
TV-anlegg/bredbånd	-446 080	-458 000	-11 920	3 %
Andre driftskostnader	-824 220	-836 000	-11 780	1 %
Sum driftskostnader	**-6 616 691**	**-5 966 000**	**650 691**	**-11 %**
Driftsresultat	**-623 808**	**-35 000**	**588 808**	**-1 682 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	48 495	0	-48 495	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	**48 495**	**0**	**-48 495**	**100 %**
Årsresultat	**-575 312**	**-35 000**	**540 312**	**-1 544 %**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ENGEBRETS PROMENADE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ENGEBRETS PROMENADE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

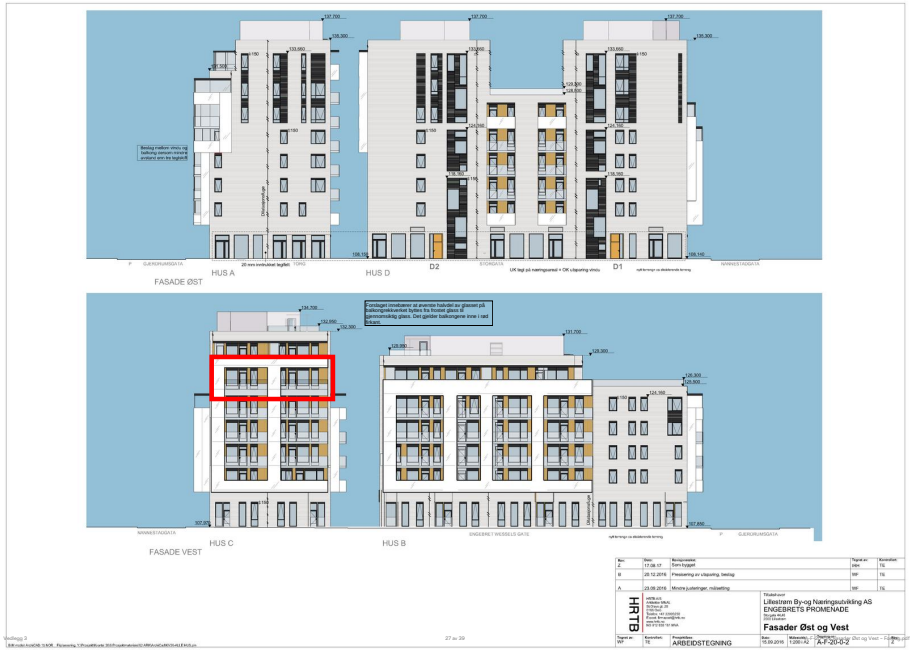
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 64I2Y-C3AAC-0ENN3-NEWOC-2PTWE-KZ637



Vedlegg 4 til sak 5. Fasadeendring



Forslag til endring av vedtektene for Sameiet Engebrets Promenade

Saksfremlegg til ordinært årsmøte – april 2025

Bakgrunn

I henhold til dagens vedtekter for Sameiet Engebrets Promenade skal ett styremedlem representere næringsseksjonene, og ett styremedlem representere Lillestrøm Folkets Hus. Disse styremedlemmene velges for en periode på 2 år, men det vurderes som mer hensiktsmessig å fjerne denne tidsbegrensningen for styremedlemmer fra næring, slik at de sitter på ubestemt tid inntil de eventuelt trekkes tilbake av næringsseksjonene.

Endringen vil bidra til en mer effektiv sameiedrift, redusere behovet for hyppige valg og sikre at næringsseksjonene har kontinuitet i sin representasjon.

Gjeldende vedtekter (utdrag fra § 6)
"Styret skal bestå av 4-6 medlemmer og 2-4 varamedlemmer. Ett styremedlem skal representere næringsseksjonene, og ett representere Lillestrøm Folkets Hus. Styrets leder velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Årsmøtet skal velge både styremedlemmer og varamedlemmer til styret. Styremedlemmer velges for en periode på 2 år."

Foreslått vedtektsendring
"Styret skal bestå av 4-6 medlemmer og 2-4 varamedlemmer. Ett styremedlem skal representere næringsseksjonene, og ett representere Lillestrøm Folkets Hus. Styrets leder velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlemmer som representerer næringsseksjonene og Lillestrøm Folkets Hus velges ikke for en fast periode, men sitter inntil de trekkes tilbake av sine respektive grupper.

Øvrige styremedlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet for en periode på 2 år."

Begrunnelse for endringen

Effektivisering av sameiets drift
Å unngå faste valgperioder for næringsseksjonenes styremedlemmer reduserer administrativ byrde og sikrer kontinuitet i styret.

Økt fleksibilitet for næringsseksjonene og Lillestrøm Folkets Hus:

Disse gruppene kan selv vurdere når det er hensiktsmessig å bytte sine representanter, uten at dette krever formelle valgprosesser.

Forenkling av vedtektene
Endringen gjør vedtektene mer oversiktlige og i tråd med eierseksjonsloven § 55 tredje ledd, som gir adgang til denne tilpasningen.

Flertallskrav og juridiske forhold

Flertallskrav
I henhold til eierseksjonsloven § 49 kreves det 2/3 flertall av de avgitte stemmene for vedtektsendringer.

Juridisk vurdering
Forslaget er i tråd med eierseksjonsloven § 55 tredje ledd, som gir adgang til at enkelte styremedlemmer kan sitte på ubestemt tid.

Endringen berører ikke andre seksjonseieres rettigheter eller plikter.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å endre § 6 i vedtektene for Sameiet Engebrets Promenade slik at:

Styremedlemmer fra næringsseksjonene og Lillestrøm Folkets Hus ikke lenger velges for en fast periode, men sitter inntil de trekkes tilbake av sine respektive eiere.

Endringen trer i kraft umiddelbart etter vedtakelse.

Lillestrøm kommune

Lillestrøm kommune
JONAS LIES GATE 18

2000 LILLESTRØM

FAKTURA

SAMEIET ENGEBRETS PROMENADE
V/OEF AS, S7740
POSTBOKS 6668 ST. OLAVS PLASS
0129 OSLO

Fakturanr.	101583868
Kundenr.	324898
Fakturadato	06.02.2025
Forfallsdato	**28.02.2025**
Bankkonto	**1813 19 74333**
KID	**00324898100000120**
Fakturabeløp NOK	**236186,00**

Utsteder	Kommunale avgifter månedlig
Organisasjonsnr.	820710592MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	66938000
Deres ref.	
Termin	02 01.02.25-28.02.25

Eiendom 81/294/0/0/1482 - Storgata 40-44,
Eier SAMEIET ENGEBRETS PROMENADE

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
AVFALLSSUG MOBILT	170,00	boen	2952,80	1/1	010225-280225	41831,33	25%
FAST GEBYR VANN BOLIG	170,00	stk	1024,80	1/1	010225-280225	14518,00	25%
FAST GEBYR VANN ANNET LAV	9,00	stk	1024,80	1/1	010225-280225	768,60	25%
FAST GEBYR AVLØP BOLIG	170,00	stk	1258,40	1/1	010225-280225	17827,33	25%
FAST GEBYR AVLØP ANNET LAV	9,00	stk	1258,40	1/1	010225-280225	943,80	25%
A-KONTO VANNGEBYR	17540,00	m3	31,67	1/1	010225-280225	46290,98	25%
A-KONTO AVLØPSGEBYR	17540,00	m3	45,68	1/1	010225-280225	66768,93	25%
					Netto	**188948,97**	
					MVA	**47237,24**	
Grunnlag MVA høy sats: 188948,97, MVA: 47237,24					**Øreavrunding**	**-0,21**	
					Å betale NOK	**236186,00**	

Fra 1. januar 2025 blir det månedlige fakturaer på kommunale gebyrer.
Ved spørsmål til faktura ta kontakt på e-post til gebyr@lillestrom.kommune.no
https://www.lillestrom.kommune.no/gebyr
Informasjon om tilbakebetaling av eiendomsskatt finner du på https://www.lillestrom.kommune.no/e24 .
Ved betaling etter forfall beregnes forsinkelsesrenter etter gjeldende satser. Ved inkassovarsel påløper gebyr.

IBAN NO1618131974333 BIC SHEDNO22

Forslag til endring av vedtektenes § 3 – Sameiet Engebrets Promenade

Nåværende vedtekter:

3.1. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i boligdelen, herunder alle heiser, inngangsdører/-partier og trappeoppganger tilhørende boligdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende boligdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende boligdelen.
- Drift og vedlikehold av inngangspartier, trappoppganger og svalganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.
- Alminnelig vedlikehold av felles takterrasser.
- Kostnader forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Kommunale avgifter (vann- og avløp, renovasjon) til boligdelen

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

3.2. Eierne av næringsseksjonene, med unntak av parkeringsseksjon, skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen, herunder teknisk rom, varemottak, avfallstank og lignende.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i næringsdelen, herunder inngangspartier med tilhørende dører og fortau og annet areal som naturlig benyttes ved virksomhet i næringsseksjonene.
- Vedlikehold som nødvendiggjøres av varelevering.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.

- Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning av fellesarealer tilhørende næringsdelen.
- Elektrisk strøm tilhørende fellesarealene i næringsdelen.
- Alle andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelene.
- Kommunale avgifter (vann- og avløp, renovasjon til næringsdelen)

Mellom næringsdelene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

3.4. Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom seksjonseierne:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Honorar til tillitsvalgte.

Forslag nye vedtekter:

3.1. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i boligdelen, herunder alle heiser, inngangsdører/-partier og trappeoppganger tilhørende boligdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende boligdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende boligdelen.
- Drift og vedlikehold av inngangspartier, trappoppganger og svalganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.
- Alminnelig vedlikehold av felles takterrasser.
- Kostnader forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc.
  - Med unntak av fast tilkoblingsgebyr, jf. pkt. 3.4.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Kommunale avgifter (vann- og avløp, renovasjon) til boligdelen

- Med unntak av faste gebyrer for den enkelte bruksenhet til vann, avløp og avfall, jf. pkt. 3.4.

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

3.2. Eierne av næringsseksjonene, med unntak av parkeringsseksjon, skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen, herunder teknisk rom, varemottak, avfallstank og lignende.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i næringsdelen, herunder inngangspartier med tilhørende dører og fortau og annet areal som naturlig benyttes ved virksomhet i næringsseksjonene.
- Vedlikehold som nødvendiggjøres av varelevering.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning av fellesarealer tilhørende næringsdelen.
- Elektrisk strøm tilhørende fellesarealene i næringsdelen.
- Alle andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelene.
- Kommunale avgifter (vann- og avløp, renovasjon til næringsdelen)
    - Med unntak av faste gebyrer for den enkelte bruksenhet til vann og avløp, jf. pkt. 3.4.

Mellom næringsdelene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

3.4. Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom seksjonseierne:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Honorar til tillitsvalgte
- Faste gebyrer for vann- og avløp fra kommunen (alle seksjoner)
- Faste gebyrer for mobilt avfallssug (boligseksjoner)

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.04.25 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 14.04.25
Selskapsnummer: 7740 **Selskapsnavn:** SAMEIET ENGEBRETS PROMENADE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Thomas Hamm er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Gisle Forseth og Harald Ingebrigsten er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Kr -575 312 føres mot selskapets egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fasadeendring

Vi ber om sameiet godkjenning for å kunne gå videre med søknad til kommunen

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Reverseering av vedtak om kjøp gulvvaskemaskin

Vedtak nr 6 i årsmøte 2024 om anskaffelse av gulvvaskemaskin anses annulert og ubenyttet.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag til endring av vedtektene for Sameiet Engebrets Promenade

Årsmøtet vedtar å endre § 6 i vedtektene for Sameiet Engebrets Promenade slik at:

Styremedlemmer fra næringsseksjonene og Lillestrøm Folkets Hus ikke lenger velges for en fast periode, men sitter inntil de trekkes tilbake av sine respektive eiere.

Endringen trer i kraft umiddelbart etter vedtakelse.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forslag til endring av vedtekter - likedeling av felleskostnader bestående av faste gebyrer for kommunale avgifter og tv/bredbånd

Årsmøtet vedtar å endre vedtektenes § 3 iht. vedlegget til denne saken, slik at faste gebyrer som kommunale avgifter på vann- og avløp og renovasjon likedeles på seksjonseierne. Dette gjelder også det faste månedsbeløpet på tv/bredbånd.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Forslag til endring av vedtekter - § 17

Årsmøtet vedtar å endre vedtektenes § 17 ved å fjerne bestemmelsens siste setning. Bestemmelsen vil etter endringen lyde: "Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer."

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Papirnedkast, Gjerdrumsgata 31

Gjenåpnes, dette for og avlaste pågangen på papirnedkast mellom Gjerdrumsgata 29 og Nannestadgata 2A

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Takterrasse

Utrede mulighet for å gjøre tiltak som gjør det mer attraktivt å bruke

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)
- ☐ 1. Gisle Forseth
- ☐ 2. Tone Laila Matssen
- ☐ Dag Morten Fossum
- ☐ May-Britt Kjølen
- ☐ Per Øyvind Iversen
- ☐ Perry Inge Orset
- ☐ Stene T. Bergsløkken

Styremedlem 1 år (Fredrik går ut av styret ved årsmøte gr. flytting) (kun 1 skal velges)
- ☐ 1. May-Britt Kjølen
- ☐ Dag Morten Fossum
- ☐ Karin Ingebrigtsen
- ☐ Per Øyvind Iversen
- ☐ Stene T. Bergsløkken
- ☐ Tone Laila Matssen

Varamedlem (kun 2 skal velges)
- ☐ Dag Morten Fossum
- ☐ Hildur Marøy Bolstad
- ☐ May-Britt Kjølen

Valgkomité 2026 (kun 2 skal velges)
- ☐ Hildur Marøy Bolstad
- ☐ Karin Ingebrigtsen

Oppgangskontakt G25 (kun 1 skal velges)
- ☐ Tatjana Dagestad

Oppgangskontakt G27 (kun 1 skal velges)
- ☐ Sissel Moe

Oppgangskontakt G29 (kun 1 skal velges)
- ☐ Tage Rosenberg

Oppgangskontakt G31 (kun 1 skal velges)
- ☐ Perry Inge Orset

Oppgangskontakt N2A (kun 1 skal velges)
- ☐ Trine Petterson Mørstad

Oppgangskontakt N2C (kun 1 skal velges)
- ☐ Gisle Forseth

Oppgangskontakt S42 (kun 1 skal velges)
- ☐ Line Ursula Helgar

Oppgangskontakt S44 (kun 1 skal velges)
- ☐ Harald Marvin Ingebrigtsen

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET ENGEBRETS PROMENADE

Organisasjonsnummer: 919698314
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. april kl. 08:00 til 14. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 78.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at styreleder Thomas Hamm velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Thomas Hamm er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **87**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Gisle Forseth og Harald Ingebrigsten er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **88**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **89**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative resultat føres mot selskapets egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Kr -575 312 føres mot selskapets egenkapital.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fasadeendring

Fremmet av: Dag Morten Fossum

L.no 601&602 i Nannestadgt 2a, Fossum og Valestrand ber om generalforsamlingens godkjenning for søknad om fasadeendring til kommunen.

Vi ønsker å bedre utsynet fra balkong og har kontaktet kvartalets arkitekt om muligheter for klart glass i øvre del av balkong.

Arkitektens konklusjon ble en utskifting av glass der de øvre 60 cm er i klart glass.

Dette gjelder kun i 6 etg der glass -høyden er 60 cm høyere enn i resten av kvartalet.

Glasset vil da bli byttet ut i hele lengden og produsert i henhold til gjeldene forskrifter.

Glassets høyde er totalt ca 190 cm, der de nye glass vil være «frosta» i samme høyde som resten av fasaden (ca 130 cm).

Dette vil ikke medføre noen kostnader for sameiet!

Styrets innstilling
Forslaget er illustrert i vedleggene til saken.

Forslaget innebærer en fasadeendring som krever 2/3 flertall på årsmøtet, jf. vedtektene § 10.

Endringen innebærer at fasaden vil bryte med helhetlig og enhetlig estetisk inntrykk av bygget. Et slikt vedtak vil samtidig sette en uheldig presedens for fasadeendringer som vil endre fasadens uttrykk.

Styret stiller seg negativ til forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **58**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

6. Reverseering av vedtak om kjøp gulvvaskemaskin

Fremmet av: Harald Marvin Ingebrigtsen

På årsmøtet i april 2024 ble det ved loddtrekikng etter stemmelikhelt, vedtatt å benytte inntil NOK 200 000 til kjøp av gulvvaskemaskin for å sope opp vann, grus og støv fra garasjen. Det ble vurdert at tilbudt materiale var for dyrt, upraktisk og kostnadskrevende i driften slik at det istedet ble leid en rimelig vannstøvsuger som ble benyttet et par ganger.

Bevillinger som ikke benyttes bør reverseres for ikke å belaste balansen og handlefriheten fremover for sameiet .

Styrets innstilling
Styret stilte seg i fjor positiv til å gå til innkjøp av en gulvvaskemaskin. Styret har siden årsmøtet sett på ulike typer og pris på innkjøp, og har vurdert at innkjøp av en slik maskin vil være uforholdsmessig dyrt sammenlignet med andre og rimeligere løsninger.

Samtidig oppstår det utfordringer rundt kursing og forsikring for fører av en slik maskin, som styret vurderer vil kreve uforholdsmessig mye ressurser å følge opp.

En gulvvaskemaskin vil heller ikke erstatte behovet for garasjevask.

Styret er derfor positiv til forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtak nr 6 i årsmøte 2024 om anskaffelse av gulvvaskemaskin anses annulert og ubenyttet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **79**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Forslag til endring av vedtektene for Sameiet Engebrets Promenade

Fremmet av: Per Øyvind Iversen

Bakgrunn

I henhold til dagens vedtekter for Sameiet Engebrets Promenade skal ett styremedlem representere næringsseksjonene, og ett styremedlem representere Lillestrøm Folkets Hus. Disse styremedlemmene velges for en periode på 2 år, men det vurderes som mer hensiktsmessig å fjerne denne tidsbegrensningen for styremedlemmer fra næring, slik at de sitter på ubestemt tid inntil de eventuelt trekkes tilbake av næringsseksjonene.

Endringen vil bidra til en mer effektiv sameiedrift, redusere behovet for hyppige valg og sikre at næringsseksjonene har kontinuitet i sin representasjon.

Gjeldende vedtekter (utdrag fra § 6)

"Styret skal bestå av 4-6 medlemmer og 2-4 varamedlemmer. Ett styremedlem skal representere næringsseksjonene, og ett representere Lillestrøm Folkets Hus. Styrets leder velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Årsmøtet skal velge både styremedlemmer og varamedlemmer til styret. Styremedlemmer velges for en periode på 2 år."

Foreslått vedtektsendring

"Styret skal bestå av 4-6 medlemmer og 2-4 varamedlemmer. Ett styremedlem skal representere næringsseksjonene, og ett representere Lillestrøm Folkets Hus. Styrets leder velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlemmer som representerer næringsseksjonene og Lillestrøm Folkets Hus velges ikke for en fast periode, men sitter inntil de trekkes tilbake av sine respektive grupper.

Øvrige styremedlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet for en periode på 2 år."

Begrunnelse for endringen

Effektivisering av sameiets drift

Å unngå faste valgperioder for næringsseksjonenes styremedlemmer reduserer administrativ byrde og sikrer kontinuitet i styret.

Økt fleksibilitet for næringsseksjonene og Lillestrøm Folkets Hus:

Disse gruppene kan selv vurdere når det er hensiktsmessig å bytte sine representanter, uten at dette krever formelle valgprosesser.

Forenkling av vedtektene

Endringen gjør vedtektene mer oversiktlige og i tråd med eierseksjonsloven § 55 tredje ledd, som gir adgang til denne tilpasningen.

Flertallskrav og juridiske forhold

Flertallskrav

I henhold til eierseksjonsloven § 49 kreves det 2/3 flertall av de avgitte stemmene for vedtektsendringer.

Juridisk vurdering

Forslaget er i tråd med eierseksjonsloven § 55 tredje ledd, som gir adgang til at enkelte styremedlemmer kan sitte på ubestemt tid.

Endringen berører ikke andre seksjonseieres rettigheter eller plikter.

Styrets innstilling
Styret stiller seg positiv til forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar å endre § 6 i vedtektene for Sameiet Engebrets Promenade slik at:
> Styremedlemmer fra næringsseksjonene og Lillestrøm Folkets Hus ikke lenger velges for en fast periode, men sitter inntil de trekkes tilbake av sine respektive eiere.
> Endringen trer i kraft umiddelbart etter vedtakelse.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **80**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Forslag til endring av vedtekter - likedeling av felleskostnader bestående av faste gebyrer for kommunale avgifter og tv/bredbånd

Bakgrunn for saken

Sameiet har siden opprettelsen fakturert alle felleskostnader som gjelder bolig- og næringsdelen i sameiet ut ifra sameiebrøken. Dette er oppstilt i vedtektenes §§ 3.1, 3.2 og 3.4.

Dette inkluderer kommunale avgifter for vann, avløp og avfall. Disse kostnadene har til nå blitt fordelt etter sameiebrøken til den enkelte seksjon, iht. vedtektenes §§ 3.1 og 3.2. Eksempel på faktura fra Lillestrøm kommune er vedlagt. Fakturaene viser at Sameiet blir fakturert et fast gebyr for mobilt avfallssug på kr 2 952 pr. boligseksjon, og henholdsvis kr 1 024,80 og kr 1 258,40 for vann og avløp pr. seksjon. Dette er faste gebyrer som knytter seg til den enkelte seksjons tilkobling til vann- og avløp, samt bruk av avfallsystemet vårt.

Konsekvensen av tidligere praksis er at seksjoner med større sameiebrøk (de større leilighetene) har betalt en større andel av disse faste gebyrene enn de små. Ettersom dette er faste gebyrer som ikke knytter seg til forbruk er styrets vurdering derfor at disse kostnadene bør likedeles, altså bæres i sin helhet av den enkelte seksjonseier.

Dette vil gi minimale utslag på felleskostnadene, ved at disse vil øke noe for de minste leilighetene, og minskes noe for de større.

Det samme gjelder den faste kostnaden for tv/bredbånd (i dag Telia). I dag er praksis at kostnaden viderefaktureres til den enkelte seksjonseier uten å ta hensyn til sameiebrøk, altså at kostnaden likedeles. Det er denne løsningen styret anser hensiktsmessig å gjennomføre også for kommunale avgifter. Styret foreslår derfor også å vedtektsfeste likedeling av fast kostnad for tv/bredbånd.

Forslag til endring av vedtekter

Styret foreslår derfor at vedtektene endres, slik at faste gebyrer for kommunale avgifter og tv/bredbånd likedeles mellom seksjonseierne.

Nåværende og foreslått § 3 i vedtektene ligger som vedlegg til denne saken.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar å endre vedtektenes § 3 iht. vedlegget til denne saken, slik at faste gebyrer som kommunale avgifter på vann- og avløp og renovasjon likedeles på seksjonseierne. Dette gjelder også det faste månedsbeløpet på tv/bredbånd.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **23**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Forslag til endring av vedtekter - § 17

Bakgrunn for saken

Vedtektenes § 17 lyder i dag som følger:

"Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 3, § 4, § 16 og § 19 kan kun endres ved enstemmighet."

I forbindelse med arbeidet årsmøtesak 10 er det funnet en unøyaktiget i vedtektene som etter styrets vurdering bør rettes opp. Etter § 17 i vedtektene kan § 3 (som er foreslått endret i sak 10) ikke endres med mindre det foreligger full enstemmighet. Dette vil for det første bety at vi ikke har mulighet til å endre fastsetting av likedeling av faste gebyrer for vann og avløp.

For det andre er setningen unødvendig, og delvis i strid med eierseksjonslovens bestemmelser. I eierseksjonsloven § 49 første ledd står det at det ikke kan vedtektsfestes strengere flertallskrav enn det som fremgår av loven. Det er derfor ikke behov for en slik bestemmelse.

I tillegg er det elementer i våre vedtekter § 3 som det ikke er naturlig at skal være underlagt et enstemmighetskrav. Eksempler på dette er språklige endringer, revidering i form av nye kostnader som ikke var påtenkt ved vedtektenes utarbeidelse, samt eksemplet i sak 10 ovenfor.

Styret mener derfor at siste setning i vedtektenes § 17 kan fjernes. De tilfellene der det foreligger et enstemmighetskrav er spesifisert i eierseksjonsloven, og vi har ikke adgang til fastsatte strengere flertallskrav enn det som fremgår av loven. Det er derfor ikke behov for denne setningen i våre vedtekter.

Styret foreslår derfor å fjerne siste setning i vedtektenes § 17.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at saken vedtas.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar å endre vedtektenes § 17 ved å fjerne bestemmelsens siste setning. Bestemmelsen vil etter endringen lyde: "Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer."

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Papirnedkast, Gjerdrumsgata 31

Fremmet av: Rolf Arne Nederberg

Dette nedkastet ble stengt av styret for flere år siden.

Styrets innstilling
Flertallet i styret er negativ til forslaget da det har tidligere vært gjennomført flere utbedringsforsøk uten tilfredstillende resultat. Resultatet ble at nedkastene ble stengt pga. uholdbar støy i veggen til seksjonen som er nærmeste nabo til nedkastene.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **51**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Takterrasse

Fremmet av: Rosimeri Dos Santos

Hvordan kan vi gjøre det hyggeligere å bruke takterrassen

Styrets innstilling
Styret er positv til forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Utrede mulighet for å gjøre tiltak som gjør det mer attraktivt å bruke
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Fastsettelse av honorarer

Styrets honorar har vært likt, kr 312 000, siden 2018. Styret har den siste perioden opplevd økt arbeidsmengde for styremedlemmene ved forvaltning og drift, særlig på vedlikehold av bygningsmassen.

Dersom styrehonoraret hadde blitt KPI-justert årlig, ville beløpet ha vært kr 392 835, en økning på 25,9 %.

Styret ønsker samtidig at styret skal bestå av kompetente medlemmer, og ønsker å tiltrekke disse ved at honoraret skal virke attraktivt.

Styret foreslår derfor å øke honoraret til kr 350 000, som utgjør en økning på 12,2 % (som justert utgjør ca. 2 % årlig).

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **67**
Antall stemmer mot vedtaket: **18**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen 2025 har bestått av Trine Petterson Mørstad og Bente Nederberg. Valgkomiteen har innstilt Gisle Forseth og Tone Laila Matssen som styremedlemmer for 2 år, og May-Britt Kjølen som styremedlem for 1 år.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
1. Gisle Forseth (64 stemmer)
2. Tone Laila Matssen (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stene T. Bergsløkken
1. Gisle Forseth
Dag Morten Fossum
Per Øyvind Iversen
May-Britt Kjølen
2. Tone Laila Matssen
Perry Inge Orset

Styremedlem 1 år (Fredrik går ut av styret ved årsmøte gr. flytting) (1 år)
Følgende ble valgt:
Karin Ingebrigtsen (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stene T. Bergsløkken
Dag Morten Fossum
Karin Ingebrigtsen
Per Øyvind Iversen
1. May-Britt Kjølen
Tone Laila Matssen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Hildur Marøy Bolstad (50 stemmer)
Dag Morten Fossum (40 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hildur Marøy Bolstad
Dag Morten Fossum
May-Britt Kjølen

Valgkomité 2026 (1 år)
Følgende ble valgt:

Følgende stilte til valg:
Hildur Marøy Bolstad
Karin Ingebrigtsen

Oppgangskontakt G25 (1 år)
Følgende ble valgt:
Tatjana Dagestad (54 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tatjana Dagestad

Oppgangskontakt G27 (1 år)
Følgende ble valgt:
Sissel Moe (57 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sissel Moe

Oppgangskontakt G29 (1 år)
Følgende ble valgt:
Tage Rosenberg (56 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tage Rosenberg

Oppgangskontakt G31 (1 år)
Følgende ble valgt:
Perry Inge Orset (57 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Perry Inge Orset

Oppgangskontakt N2A (1 år)
Følgende ble valgt:
Trine Petterson Mørstad (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Trine Petterson Mørstad

Oppgangskontakt N2C (1 år)
Følgende ble valgt:
Gisle Forseth (57 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gisle Forseth

Oppgangskontakt S42 (1 år)
Følgende ble valgt:
Line Ursula Helgar (59 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Line Ursula Helgar

Oppgangskontakt S44 (1 år)
Følgende ble valgt:
Harald Marvin Ingebrigtsen (57 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Harald Marvin Ingebrigtsen

Protokollen signeres av:
Møteleder: Thomas Hamm/s/
Protokollvitne: Gisle Forseth /s/
Protokollvitne: Harald Ingebrigsten /s/

Styrets medlemmer etter valget:

Styreleder Thomas Hamm	2024 - 2026
Styremedlem Finn Tore Strand	2025 - 2027
Styremedlem Vidar Bratberg	2025 - 2027
Styremedlem Gisle Forseth	2025 - 2027
Styremedlem Tone Laila Matssen	2025 - 2027
Styremedlem Karin Ingebrigtsen	2025 - 2026
Varamedlem Hildur Marøy Bolstad	2025 - 2026
Varamedlem Dag Morten Fossum	2025 - 2026

VEDTEKTER FOR
SAMEIET ENGEBRETS PROMENADE
Sist endret i årsmøte 30. april 2020

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Engebrets promenade (heretter kalt Sameiet). Sameiet har til formål å ivareta seksjonseieren fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 81, bnr 294. i Skedsmo kommune med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 170 boligseksjoner samt 9 næringsseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 16.6.2017. Seksjon nr. 1 t.o.m. seksjon 170 er boligseksjoner, seksjon 171 til 179 er næringsseksjoner.

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.
Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet med eventuelle tilleggsdeler og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret fastsetter nærmere hvordan fellesarealene skal brukes. Se for øvrig § 19.

Gangareal gjennom kvartalet skal være tilgjengelig som offentlig gangareal/offentlig torg, og forvaltes i tråd med kommunale retningslinjer for slike.

Seksjonseierne har enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring ved enstemmighet i årsmøtet. Fellesareal på taket over Folkets Hus-salen er reservert som fellesområde kun for boligseksjonene, jfr § 21

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragrafen, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig.

§ 3
Fellesutgifter

Fellesutgifter er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for deres andel av seksjonseiernes felles forpliktelser.

Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte seksjonseier av boligseksjonene og parkeringsseksjoner skal betale forskuddsvis pr. måned, og det kan opparbeides nødvendig vedlikeholdsfond for å sikre nødvendig likviditet for å ivareta Sameiets forpliktelser. Innbetalinger til fondet skjer sammen med innbetaling av fellesutgiftene. Størrelsen på innbetalingene fra boligseksjonene og parkeringsseksjonen fastsettes hvert år. Næringsseksjonene faktureres for vedlikehold etter regning.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier etter sin seksjonseierbrøk. Fellesutgiftene skal dog fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.7. nedenfor.

Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

Sameiet skal utarbeide årlig spesifisert regnskap som benyttes som grunnlag for endelig fordeling av kostandene innad i Sameiet. Dersom den årlige avregningen avdekker at den enkelte seksjonseier av boligseksjonene har innbetalt for lite, faktureres dette særskilt. I motsatt fall kommer dette til fradrag ved neste akontobetaling fra den enkelte seksjonseier.

"Næringsdelen" er definert slik: Næringsseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

"Boligdelen" er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

"Parkeringsseksjon" er definert slik: Næringsseksjon utelukkende til hensikt å fordele eierskap til parkeringsplasser og fellesarealer som naturlig sokner til denne.

3.1. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i boligdelen, herunder alle heiser, inngangsdører/-partier og trappeoppganger tilhørende boligdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende boligdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende boligdelen.
- Drift og vedlikehold av inngangspartier, trappoppganger og svalganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.
- Alminnelig vedlikehold av felles takterrasser.
- Kostnader forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Kommunale avgifter (vann- og avløp, renovasjon) til boligdelen

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

3.2. Eierne av næringsseksjonene, med unntak av parkeringsseksjon, skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen, herunder teknisk rom, varemottak, avfallstank og lignende.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i næringsdelen, herunder inngangspartier med tilhørende dører og fortau og annet areal som naturlig benyttes ved virksomhet i næringsseksjonene.
- Vedlikehold som nødvendiggjøres av varelevering.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning av fellesarealer tilhørende næringsdelen.
- Elektrisk strøm tilhørende fellesarealene i næringsdelen.
  Alle andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelene.
- Kommunale avgifter (vann- og avløp, renovasjon til næringsdelen)

  Mellom næringsdelene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

3.3. Eierne av parkeringsseksjonen skal dekke enhver kostnad tilknyttet drift, vedlikehold av parkeringsseksjon samt de felleskostnader som springer ut av seksjonen, herunder vaktmestertjenester, vakt og alarmtjenester, vedlikehold på inn- og utkjøringer, porter, belysning og renhold samt skader som måtte oppstå som følge av kollisjoner med bærende strukturer mv.

3.4. Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom seksjonseierne:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Honorar til tillitsvalgte.

3.5. Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle seksjonseierne:

- Generell skadedyrbekjempelse.
- Byggforsikring.
- Utvendig drift og vedlikehold av utomhusarealer utover takterrasser i 8. etasje i hus A og 8. etasje i hus B.
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 3.1, 3.2, og 3.3, herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, teknisk anlegg og utstyr, herunder membranløsninger og konstruelt vedlikehold av takterrasser, den utvendige fasade og fellesområdet. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- Kostnader for forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappevann), til den enkelte bruksenhet betales av hver enkelt seksjonseier etter målt forbruk.

3.6. Annen fordeling
Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

3.7. Sameiets panterett
Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

3.8. Seksjonseiers ansvar utad
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier utad etter sin sameiebrøk.

§ 4
Innvendig vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten på forsvarlig vis slik at det ikke oppstår ulemper for andre seksjonseiere, og forebygge skader på fellesareal og andre bruksenheter. Har bruksenheten tilleggsdeler, omfatter vedlikeholdsplikten også disse.

Indre vedlikehold påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Dette omfatter slikt som vinduer og ytterdører, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, inventar, utstyr inkludert vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Våtrom må vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også oppstaking og rensing av avløpsledninger frem til fellesledning, og rensing av sluk på balkong e.l. som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av det som er nevnt i annet avsnitt. Utskifting av vinduer og ytterdører og sluk er ikke seksjonseiers ansvar. Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner omfattes ikke av vedlikeholdsplikten. Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldige skader, herunder skade som følge av uvær, innbrudd e.l.

Vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger, radiatorer og gulvvarme på bad med tilhørende vannrør regnes som innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

Ved eierskifte har erververen plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjoner og utskifting, etter bestemmelsene her selv om det skulle ha vært utført av overdrageren.

For øvrig vises det til eierseksjonslovens § 32.

§ 5
Registrering av seksjonseiere og leietakere

Erverver (og leietaker) av seksjon og av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering. Dette gjelder også hvem som skal ha tilgang gjennom garasjeporten.

§ 6
Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 4-6 medlemmer og 2-4 varamedlemmer. Ett styremedlem skal representere næringsseksjon, og ett representere Lillestrøm Folkets Hus.

Styrets leder velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Årsmøtet skal velge både styremedlemmer og varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

§ 7
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret skal også sørge for drift- vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon 179, jfr § 22.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtevedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, er lederens stemme avgjørende.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret Sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 8
Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker

behandlet. Innkalling til ordinært årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 9
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap

4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10
Møteledelse og avstemning

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Avstemming og tilhørende opptelling, se § 11. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

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

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 11
Om årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett.
I årsmøtet har eierne av boligseksjoner stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. Eierne av næringsseksjonene har stemmerett med et antall stemmer omregnet etter bruksenhetens areal i forhold til boligseksjonene.

Næringsseksjonene nr. 171-178 har totalt 27 stemmer og boligseksjonene har totalt 170 stemmer, til sammen 197 stemmer. Se vedlegg til vedtektene. Næringsseksjon 179 (parkering) har ikke stemmerett i årsmøtet. Det forholdsmessige stemmetall mellom næringsseksjoner og boligseksjoner baserer seg på det areal (ca. – avrundet til nærmeste hele tall) som inngår i hhv. boligseksjonene og næringsseksjonene.

En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. En seksjonseiers ektefelle, samboer eller andre medlemmer av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12
Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 14
Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 15
Erstatning

Nedenstående bestemmelser gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan Sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av Sameiets forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som Sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

§ 16
Bygningsmessige arbeider

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenhetene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseierne. Seksjonseierne skal gi adgang til sine bruksenheter for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Det skal innhentes skriftlig samtykke fra seksjonseier ved behov for slik adgang.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Eier av næringsseksjoner har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomheten i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade til næring. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller fellesareal.

Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade 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. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

All skilting og andre tiltak med endring på utvendig fasade er søknadspliktig. Eier av næringsseksjonene er ansvarlig for alle kostnader tilknyttet montering og demontering av slike skilt, herunder også søknad om offentlig godkjenning. Næringsseksjonene har fri rett til innvendige bygningsmessige endringer, i det slike endringer er unntatt fra behandling i Sameiets styre og årsmøte.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/beisning i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak, terrasse eller balkong er ikke tillatt.

§ 17
Endringer av vedtektene

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 3, § 4, § 16 og § 19 kan kun endres ved enstemmighet.

§ 18
Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel

overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 19
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av Sameiets interne fellesrom og felles arealer, og det felles uteareal. Dette vil også gjelde uteareal som enkelte seksjonseiere kan gis eksklusiv bruksrett til.

§ 20
Utvendige forhold

Oppsetting av terrasseskillevegger og etablering av faste bygningsmessige installasjoner, terrassegulv, gjerde, hekk, og lignende er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret.

Likeledes skal hekker ikke være høyere enn 1,0 meter. Hekker skal heller ikke vokse ut på fellesområdet.

§ 21
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 1. januar 2018.

I medhold av esl. § 24 andre ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonen skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig tilligger disse seksjonene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig tilligger disse seksjonene. Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring ved enstemmighet i årsmøtet.

§ 22
Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr 179 (Parkering)

Parkeringsplasser (og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget) utgjør en egen næringsseksjon nr 179, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr 179 (parkering) blir et eget tingrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne. Næringsseksjon 179 har ikke stemmerett i årsmøtet.

Styret i Sameiet Engebrets Promenade er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 179 (p-plasser), med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr 179 (parkering) velger sitt eget styre og ivaretar dette selv.

Så lenge styret i Sameiet Engebrets Promenade sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer, skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr 179 (p-plasser) betale felleskostnader for p-plass, iht sin eierbrøk i seksjonen, til Sameiet Engebrets Promenade. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr 179 (p-plasser) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget skal føres i et eget underregnskap under Sameiet Engebrets Promenades regnskap.

De ideelle eierne av næringsseksjon 179 (p-plasser) skal bl.a. dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg mv., strøm, fjernvarme, anlegg for lading av elbiler, forsikringskostnader og særskilte administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 179 (p-plasser).

Ved ferdigstillelsen av garasjen var det installert 14 ladepunkter med felles målerskap/undermåler for avlesing av strømforbruket. Etter søknad må styrets skriftlige samtykke innhentes før etablering av nye tilkoblingspunkter, og styret kan anvise sted for slik tilkobling. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Seksjonseieren må selv bekoste og sørge for opplegg av strøm til sin plass og uttak på plassen, jf. eierseksjonsloven § 25.

Styret i Sameiet Engebrets Promenade skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av eier av parkeringsplassen. Styret kan fastsette fast månedlig beløp for forbruk strøm.
Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

Ved etablering av felles løsning for lading av elbiler skal alle seksjonseiere i seksjon 179 betale for installasjon av anlegget gjennom månedlig leie til anlegget er nedbetalt. Den enkelte seksjonseier i seksjon 179 betaler for installasjon av eget ladepunkt og eget forbruk av strøm til lading. Nye ladepunkter skal være i samsvar med øvrige ladepunkter i fellesanlegget.
Styret forvalter avtale for leie av ladeanlegg. Styret beslutter strømpris som belastes seksjonseier ved lading. Gevinst ved forhøyet strømpris til lading inntektsføres på næringsseksjon nr 179 (p-plasser).

§ 23
Hva Engebrets Promenades Garasjesameie omfatter.

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 81, bnr. 294, snr. 179, i Skedsmo som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser og med kjørebane og adkomstarealer i Sameiet Engebrets Promenade

Seksjonseierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/105 til sammen 105/105.

§ 24
Fysisk bruk av eiendommen.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 25, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte seksjonseierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet 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 seksjonseiere.

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 med mindre Styrets tillatelse er tydelig synlig i frontruten. Kjøretøy som er parkert

utenfor oppmålte parkeringsplasser uten synlig tillatelse kan fjernes for eiers regning og risiko. Styret i sameiet besørger slik fjerning.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 2.

Alle seksjonseiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Engebrets Promenades vedtekter for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 25
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass.

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.

Eierandel i garasjesameiet kan, dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Sameiet Engebrets promenade, ikke selges eller overføres til andre enn eiere av seksjon i Sameiet Engebrets promenade.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra eierseksjonssameiet uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene for å være seksjonseier, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon i Sameiet Engebrets promenade og som har eierandel i garasjesameiet, jfr § 23, og som har handikap som tilsier behov for en slik plass. De som måtte ha behov for slik plass må stille sin ordinære plass i garasjeanlegget til disposisjon for sameiet, jfr. eierseksjonsloven § 26.

Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen seksjonseier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

§ 26
Rettslige disposisjoner

Alle seksjonseierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet "Engebrets promenade" og/eller opprinnelig hjemmelshaver "Lillestrøm By og næringsutvikling AS" vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 179 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 25. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

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

Seksjonseierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige seksjonseieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 25 over.

Seksjonseierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 21 og 22.

Vedlegg til vedtektenes § 11

Stemmer i årsmøtet Sameiet Engebrets promenade

Seksjon	Areal	Stemmer
1	58	1
2	65	1
3	66	1
4	101	1
5	52	1
6	37	1
7	53	1
8	37	1
9	53	1
10	52	1
11	52	1
12	66	1
13	107	1
14	37	1
15	53	1
16	37	1
17	53	1
18	37	1
19	53	1
20	37	1
21	53	1
22	53	1
23	50	1
24	64	1
25	66	1
26	107	1
27	37	1
28	53	1
29	37	1
30	53	1
31	37	1
32	53	1
33	37	1
34	53	1
35	53	1
36	50	1
37	64	1
38	66	1
39	107	1
40	37	1

Seksjon	Areal	Stemmer
41	53	1
42	37	1
43	53	1
44	37	1
45	53	1
46	37	1
47	53	1
48	53	1
49	50	1
50	64	1
51	66	1
52	106	1
53	132	1
54	66	1
55	111	1
56	137	1
57	137	1
58	100	1
59	49	1
60	87	1
61	87	1
62	49	1
63	97	1
64	100	1
65	49	1
66	87	1
67	87	1
68	49	1
69	97	1
70	100	1
71	49	1
72	87	1
73	87	1
74	49	1
75	97	1
76	100	1
77	49	1
78	87	1
79	87	1
80	49	1
81	97	1
82	100	1
83	49	1

Seksjon	Areal	Stemmer
84	87	1
85	87	1
86	49	1
87	97	1
88	126	1
89	124	1
90	126	1
91	124	1
92	49	1
93	48	1
94	45	1
95	48	1
96	35	1
97	58	1
98	38	1
99	57	1
100	36	1
101	85	1
102	53	1
103	85	1
104	81	1
105	38	1
106	57	1
107	36	1
108	85	1
109	53	1
110	85	1
111	81	1
112	98	1
113	36	1
114	85	1
115	53	1
116	85	1
117	81	1
118	136	1
119	85	1
120	53	1
121	85	1
122	81	1
123	136	1
124	121	1
125	65	1
126	47	1

Seksjon	Areal	Stemmer
127	62	1
128	71	1
129	53	1
130	85	1
131	85	1
132	68	1
133	87	1
134	62	1
135	71	1
136	53	1
137	85	1
138	85	1
139	68	1
140	87	1
141	62	1
142	71	1
143	53	1
144	85	1
145	85	1
146	68	1
147	87	1
148	62	1
149	71	1
150	53	1
151	85	1
152	85	1
153	68	1
154	87	1
155	62	1
156	71	1
157	53	1
158	85	1
159	85	1
160	68	1
161	87	1
162	62	1
163	71	1
164	53	1
165	85	1
166	85	1
167	68	1
168	87	1
169	99	1

Seksjon	Areal	Stemmer
170	100	1
171	71	1
172	139	2
173	111	2
174	87	1
175	87	1
176	109	2
177	228	3
178	1082	15
179	1429	Ikke stemmerett
	15334	Totalt 197 stemmer

HUSORDENSREGLER
for
Sameiet Engebrets Promenade

Vedtatt av styret 28. mars 2019 (endring i §§ 6 og 11)

Endret etter årsmøte 20.04.2023 (§§ 11 og 12)

Husordensreglene er en del av vedtektene for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet og mellom naboer. I tillegg skal reglene verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt bidra til å bevare et enhetlig preg på eiendommen.

Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler et ansvar for hverandre, og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. Dette oppnår vi ved å vise nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Videre utvikler et godt forhold mellom beboerne seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre om det skulle være noe.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden. Det er i tillegg viktig at de gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Oppgangskontakt

Hver oppgang skal ha en kontaktperson som velges for ett år av gangen i ordinært årsmøte. Tillitsmennene skal påse at vedtekter og husordensreglene overholdes, og skal være kontaktperson for aktiviteter som berører den enkelte oppgang. Henvendelser til styret om brudd på husordensregler skal gjøres skriftlig og av utpekt oppgangskontakt.

§ 3. Hensynet til øvrige beboere

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

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00.

Ved større private arrangementer skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Ukjente skal ikke slippes inn.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Den enkelte beboer har ansvar for at vann, blomsterjord eller annet ikke faller ned på underliggende terrasser.

Det er ikke tillatt å skyte ut fyrverkeri fra balkonger, terrasser eller fellesområder.

Det er ikke tillatt å henge opp klær eller annet, høyere enn balkongens/terrassens rekkverk.

Mating av fugler er ikke tillatt.

§ 4. Orden i fellesområdene

Barnevogner, sportsutstyr, leker og private gjenstander skal ikke hensettes i oppganger, portrom, fellesarealer og lekeområder. Sykler skal kun parkeres i sykkelstativ eller i sykkelbod.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget. Det gjelder også dørene med automatisk åpne/lukke-mekanisme. De blir ødelagt av å bli blokkert slik at de ikke lukkes helt. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Postkasseskilt besørges av den enkelte eier og skal bestilles via Posten (www.posten.no). Målet skal være 58x94 mm i hvit utførelse med sort skrift. Navneskilt monteres på leilighetens inngangsdør eller ved ringeklokken. Annen merking enn nevnt ovenfor tillates ikke.

Støyende virksomhet på gangveiene er forbudt.

Den enkelte kan ikke reservere egen sykkelplass.

Parkeringsplassen i garasjen skal kun benyttes bil, sykkel, rullestol eller tilsvarende. Det er ikke tillatt å mekke eller vaske bil i garasjen.

Alle beboere plikter å ta hensyn til beplantninger og utstyr i grønt- og lekearealene. Det er ikke tillatt å sette opp private trampoliner eller andre lekeapparater på fellesområdene. Ballspill på takterrasser og mot yttervegger er heller ikke tillatt. Alt søppel skal fjernes når fellesarealene forlates.

§ 5. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Søppelnedkastene skal kun benyttes til kildesortert husholdningsavfall i grønne og restavfallsposer. Papir må legges i egen papirbeholder. Unngå å trykke brettede gjenstander i papirspalten, da røret straks tetter seg. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Annet skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Miljørommet skal holdes i orden og kan benyttes til papp, kartong, hardplast, maling- og lakkbokser, lightere, porselen, batterier, metall, elektrisk avfall og små elektriske apparater. Alt annet er forbudt.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelnedkastene. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene, utenfor egen inngangsdør eller på balkong/terrasse.

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 8. Fasadeendringer

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, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse 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.

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett godkjent brannslukningsapparat/ brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.
Unngå å håndtere røykvarsleren med annet enn «å tre på den en blå sokk» hvis det skal gjøres noe i seksjonen som muligens kunne utløse alarm. Varslerhodet må ikke demonteres, da utløses alarmen ved hovedinngangen. Systemet gjenkjenner ikke tilbakemontert del, og alarmen fortsetter inntil fagperson resetter systemet. Kostnader forbundet med slike alarmer belastes seksjonseier.

§ 10 Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere skal oppbevares forskriftsmessig. Gassbeholder skal ikke oppbevares i lukkede rom, bod eller i kjeller. Slange mellom gassbeholder og grill skal sjekkes årlig og bør byttes hvert tredje år.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 11 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

2. Dyr skal føres i bånd innenfor sameiets område.

3. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

4. Dyr må holdes borte fra lekeplasser, blomsterbed, fasade og søppelnedkast

5. Takterrassene skal ikke brukes til lufting av husdyr.

§ 12 Takterrasse og fellesområder

Det er ikke tillatt å røyke på fellesområder og takterrasse.

§13. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 14. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av styret og årsmøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Informasjon fra kommunen

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Plan- og bygningsavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 LILLESTRØM

BESØKSADRESSE
Jonas Liesgate 18 LILLESTRØM

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

SKEDSMO KOMMUNE

AF GRUPPEN NORGE AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2014/9606	Hanne Kristin Reitan Hermansen,	15.06.2018

Saksnr.:2014/9606
Vedtaksnr.(DS):18/35

Ferdigattest - Kvartalsutbygging - hele tiltaket med unntak av rålokaler til næring, seksjon f.o.m. 171 t.o.m. 176 gnr 81 bnr 294 (tidligere gnr 81 bnr 399) - Storgata 44 - Kvartal 36

VEDTAK

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Nybygg bolig/næring, Storgata 44, 2000 LILLESTRØM

Gnr: 81	Bnr: 339	Festenr:	Seksjonsnr:

BRA: 17 922 m^2 (prosjektet totalt)

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
DS 15/203	5.3.15	Rammetillatelse
DS 15/762	27.8.15	Igangsettingstillatelse I – spunting og graving
DS 15/948	21.10.15	Igangsettingstillatelse II – plasstøpte konstruksjoner/fundamentering
DS 15/1083	19.11.15	Tillatelse til midlertidig tiltak – skilt/visningssenter
DS 16/213	12.4.16	Igangsettingstillatelse III – råbygg, veiarbeider og VA
DS 16/545	23.6.16	Igangsettingstillatelse IV – teknisk, mur, tømring og komplettering
DS 17/86	3.2.17	Igangsettingstillatelse V - utomhusarbeider
DS 17/62	3.2.17	Tillatelse til sammenslåing av leiligheter
PS 15/55	17.6.15	Godkjent estetikk- og utomhusplan
PS 16/10	10.2.16	Endring av estetikk- og utomhusplan
PS 16/57	25.5.16	Endring av estetikk- og utomhusplan
Notat	21.9.16	Orienteringssak til HUT –mindre endring vindusutforming
DS 17/820	19.9.17	Midlertidig brukstillatelse – inntil 56 boenheter blokk C og D
DS 17/861	29.9.17	Midlertidig brukstillatelse – resterende 35 boenheter blokk C og D
PS 17/85	18.10.17	Endring av estetikk- og utomhusplan
DS 17/993	9.11.17	Midlertidig brukstillatelse - boliger blokk A og B
DS 17/1100	7.12.17	Midlertidig brukstillatelse – næring – Folkets Hus og Fellesforbundet

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av gjennomføringsplan og i henhold til anmodning fra ansvarlig søker, datert 22.12.17.
- Sluttbefaring uteoppholdsarealer er gjennomført 11.6.18. Beplantning er vurdert til å være i god vekst. Det er forutsatt at beplantning suppleres der det mangler på tak og for øvrig at beplantning overvåkes og ved behov skiftes ut.
- Næringsarealer Gjerdrumsgata 25 og 27 (seksjon 171 + 172 - hus A) og næringsarealer Storgata 40, 42 og 44 (seksjon 173 + 174 + 175 + 176 – hus D) inngår ikke i herværende ferdigattest og blir stående uten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest inntil bruk og innredning av lokalene er endelig avklart. Det vil bli søkt om MB eller FA for disse næringsarealene på et senere og mer hensiktsmessig tidspunkt.

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

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

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

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

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

Med hilsen

Hanne Kristin Reitan Hermansen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi: NRBR

Lillestrøm kommune
Byggesak by

TM BYGGTEK AS
Gjesdalvegen 429
4334 ÅLGÅRD

Vår ref.:
BYGG-20/00085-7
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
01.06.2020

Nannestadgata 2A og 2C - Storgata 42 og 44 - Gjerdrumsgate 25 - 27 - 29 - 31 - Ferdigattest - Innglassing av balkonger

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81 / 294 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	TM BYGGTEK AS
Tiltakshaver:	SAMEIET ENGEBRETS PROMENADE
Tiltaket gjelder:	Innglassing av ytterligere én balkong

Vedtak

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 4.5.20. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Vilkår
Vedtaket har følgende vilkår:

Det vises til vilkår som fremkommer av tillatelse gitt av 4.5.20: Det nå omsøkte tiltaket omhandler utelukkende glasslameller som er transparente og som oppføres i klart glass. Dette er også en forutsetting for den tillatelsen som er gitt.

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

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

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Tidligere vedtak av betydning for saken:

Kontaktinformasjon: https://www.lillestrom.kommune.no/
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm
E-post: postmottak@lillestrom.kommune.no
Sentralbord: 66 93 80 00
Org.nr.: 820 710 592
Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Det vises til tidligere vedtak av betydning for søknaden, saksnr. 2014/9606 og saksnr. 2019/11367.
Det vises til DS 19/762, datert 10.9.19.

Det vises til BYGG-20/00085-5, endringstillatelse, innglassing av balkonger, datert 4.5.20.

Ansvar

Gjennomføringsplan versjon nr. 2, datert 13.5.20, viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Andre opplysninger

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

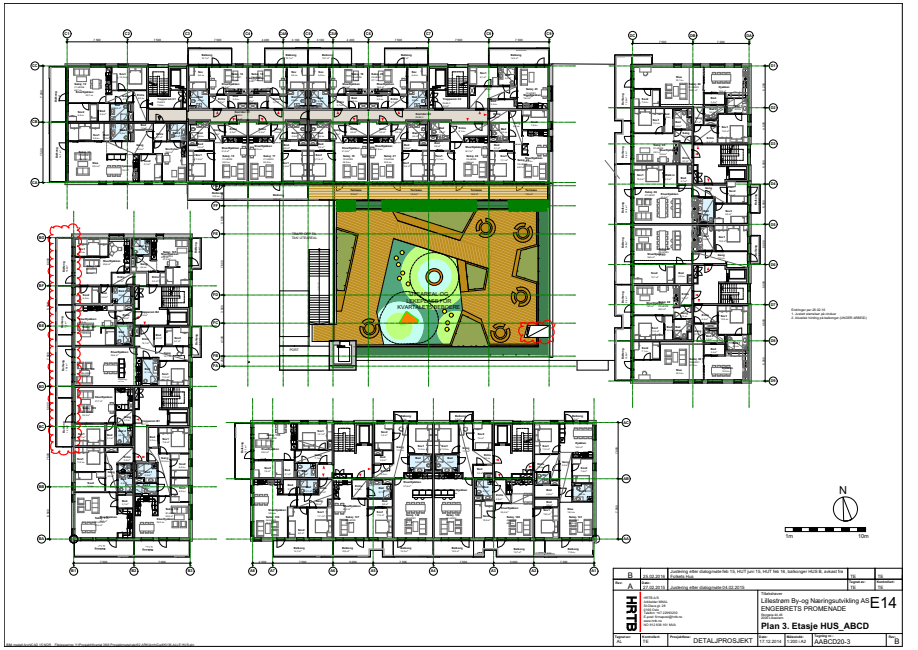
Byggverk eller deler av dette må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. pbl. § 20-1 bokstav d.

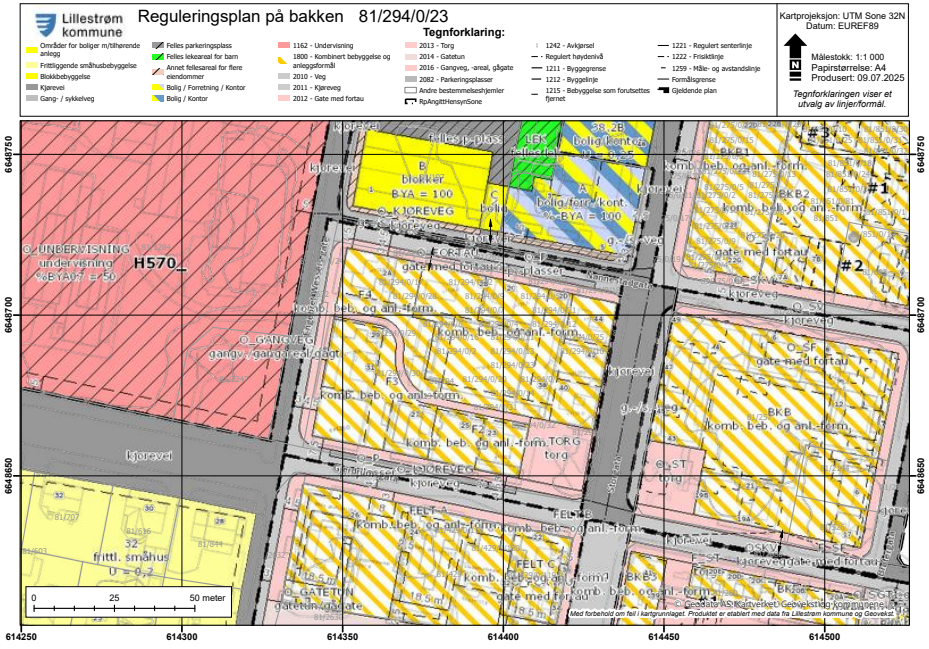
Med hilsen

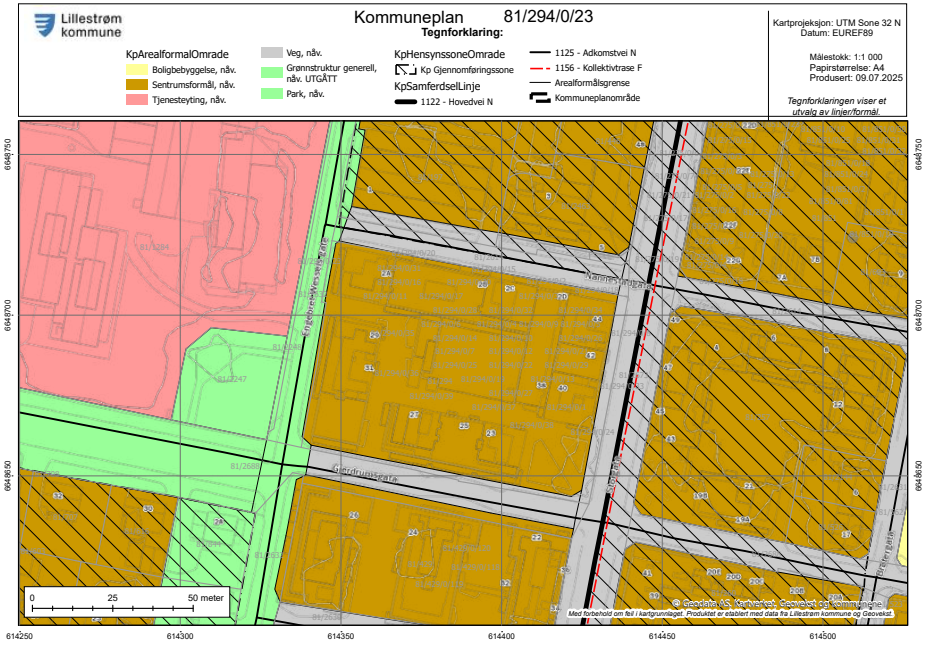
Hanne Kristin Reitan Hermansen
Seksjonsleder
hannekristinreitan.hermansen@lillestrom.kommune.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
SAMEIET ENGEBRETS PROMENADE




Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken 81/294/0/23
Tegnforklaring:
Områder for boliger m/tilhørende anlegg
Frittliggende småhusbebyggelse
Blokkbebyggelse
Kjørevei
Gang- / sykkelveg
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
Annet fellesareal for flere eiendommer
Bolig / Forretning / Kontor
Bolig / Kontor
1162 - Undervisning
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
2010 - Veg
2011 - Kjøreveg
2012 - Gate med fortau
2013 - Torg
2014 - Gatetun
2016 - Gangveg, -areal, gågate
2082 - Parkeringsplasser
Andre bestemmelsestjemler
RpAngittHensynSone
1242 - Avkjørsel
Regulert høydenivå
1211 - Byggegrense
1212 - Byggelinje
1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
1221 - Regulert senterlinje
1222 - Frisiktlinje
1259 - Måle- og avstandslinje
Formålsgrense
Gjeldende plan
Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 09.07.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6648750
6648700
6648650
614250
614300
614350
614400
614450
614500
0
25
50 meter


Lillestrøm kommune
Kommuneplan 81/294/0/23
Tegnforklaring:
KpArealformalOmrade
Boligbebyggelse, nåv.
Sentrumsformål, nåv.
Tjenesteyting, nåv.
Veg, nåv.
Grønnstruktur generell, nåv. UTGÅTT
Park, nåv.
KpHensynssoneOmrade
Kp Gjennomføringssone
KpSamferdselLinje
1122 - Hovedvei N
1125 - Adkomstvei N
1156 - Kollektivtrase F
Arealformålsgrense
Kommuneplanområde
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 09.07.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6648750
6648700
6648650
614250
614300
614350
614400
614450
614500
0
25
50 meter

Nannestadgata 2C

Nabolaget Alexander Kiellands gt/Henrik Wergelands gate - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Volla skole (1-7 kl.)	**11 min**
450 elever, 22 klasser	1 km
Vigernes skole (1-7 kl.)	**19 min**
571 elever, 24 klasser	1.7 km
Kjeller skole (1-10 kl.)	**23 min**
795 elever, 35 klasser	2 km
Sagdalen skole (1-7 kl.)	**6 min**
643 elever, 32 klasser	2.9 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.)	**16 min**
508 elever, 29 klasser	1.4 km
Lillestrøm videregående skole	**3 min**
800 elever, 34 klasser	0.3 km
Skedsmo videregående skole	**13 min**
1000 elever	1.1 km

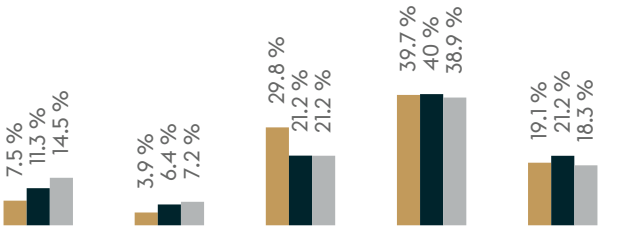
Offentlig transport

Lillestrøm kirke	**2 min**
Linje 100, 340	0.2 km
Lillestrøm stasjon	**11 min**
Totalt 10 ulike linjer	0.9 km
Oslo S	**24 min**
Totalt 24 ulike linjer	21.6 km
Oslo Gardermoen	**26 min**

Barnehager

Sølepytten barnehage (1-5 år)	**3 min**
15 barn	0.2 km
Måsan barnehage (1-5 år)	**6 min**
54 barn	0.5 km
Volla barnehage (1-5 år)	**9 min**
179 barn	0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Alexander Kiellands gt/He...	2 110	1 220
Lillestrøm	14 546	7 569
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Lillestrøm videregående	3 min
Volla skole	8 min
Sterkere Trening	2 min
Lillestrøm Arena	8 min

«Etablert strøk, stille og rolig og samtidig sentrumsnært»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 60-0269/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nannestadgata 2C 2000 LILLESTRØM

Betegnelse: Gnr 81, bnr 294, snr 23 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no