NORDVIK

Nannestadgata 2C

2 soverom | 64 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Nannestadgata 2C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
27	Nabolagsprofil
29	Vedlegg
135	Kontaktinfo
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.04.2026









Nøkkelinformasjon

Flott 3-roms hjørneleilighet fra 2017 | Balkong og garasjeplass | Vv. & oppvarming inkl. | Felles takterrasse | Kun TG1

Prisantydning	**5 900 000,-**
Omkostninger	**148 880,-**
Totalpris	**6 048 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 990,-**
BRA-i	**64 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2017**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

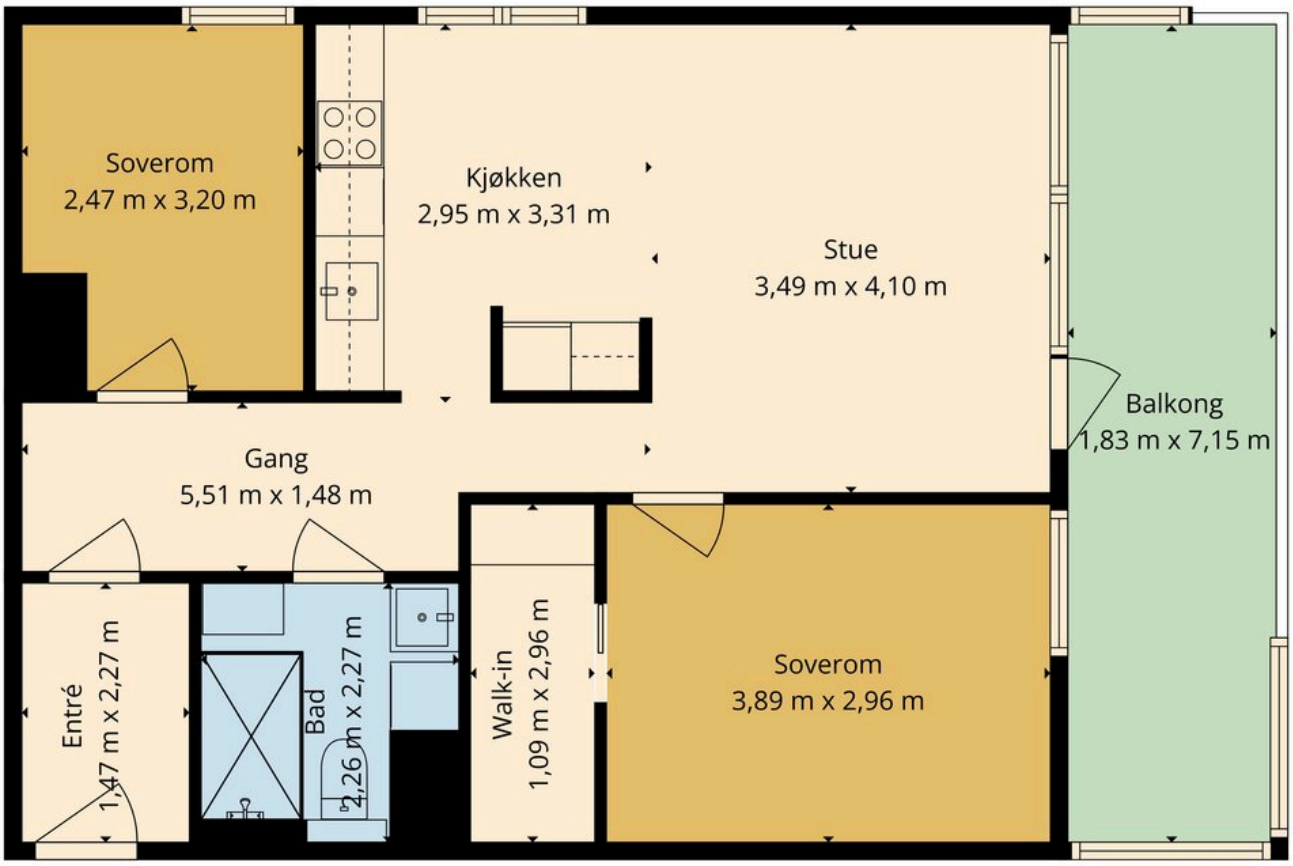
Velkommen til Nannestadgata 2C!

En flott og attraktiv 3-roms hjørne- og selveierleilighet fra 2017, beliggende i byggets 4. etasje med heis. Leiligheten ligger i populære Engebrets Promenade, midt i Lillestrøm sentrum, med alle fasiliteter rett utenfor døren. Det er gangavstand til alt sentrum har å by på, samt til togstasjon med hyppige avganger til Oslo sentrum og Gardermoen.

Leiligheten har gjennomgående god standard, store vindusflater og en romslig balkong på ca. 15 m². Stuen har en åpen og sosial kjøkkenløsning med god plass til spisegruppe. Videre inneholder boligen et flislagt bad, to gode soverom og en garderoberom. I tillegg disponerer leiligheten garasjeplass i felles anlegg samt en ekstern bod. Som et ekstra pluss har beboerne tilgang til en flott, felles takterrasse.

Planløsning

2. Etasje
Total BRA: 0 kvm



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0151/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Nannestadgata 2C, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81, bnr 294, snr 37 (ideell andel 1/1) / Gnr 81, bnr 294, snr 179 (ideell andel 1/105) i Lillestrøm kommune

Selgere
Øivind Kristian Hansen
Stine Halvorsen

Kjøpesum og omkostninger
5 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
147 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
148 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
161 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 048 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 061 880,- (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
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 64 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 69 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 64 kvm.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 15 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 5 kvm.
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
4. etasje: Entré, stue/kjøkken, bad, to soverom og garderoberom.
Utgang til balkong på ca. 15 m², og tilgang til bod på ca. 5 m² i 2. etasje (nr. 16).

Standard
Entré
Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og har adkomst via felles oppgang med heis. Du ønskes velkommen inn i en innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Det gjennomgående laminatgulvet starter her og binder leilighetens rom på en helhetlig og elegant måte.

Stue
Stue og kjøkken er utformet i en praktisk, åpen løsning. Rommet har en fin, avlang utforming med naturlig plass til sofagruppe i den ene enden og spiseplass i tilknytning til kjøkkenet. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp. Fra stuen er det utgang til en romslig balkong på ca. 15 m².

Kjøkken

Kjøkkenet er arealeffektivt utformet og har en tidløs, hvit innredning med slette fronter. Oppvaskkum med kjøkkenarmatur. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer, herunder stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap. Over kokesonen er det ventilator med avtrekk og belysning.

Bad
Leiligheten har et delikat, flislagt bad med gulvvarme. Badet er innredet med vegghengt skuffeseksjon med hvite fronter og heldekkende servant med armatur. Over servanten er det speil med belysning. Videre er det dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett samt opplegg for vaskemaskin.

Soverom
Leiligheten har to gode soverom av fin størrelse. Hovedsoverommet har tilknytning til garderoberom og god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Begge soverommene er lysmalte, har garderobeskap og radiatorer tilknyttet fjernvarme. I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod på ca. 5 m² beliggende i byggets andre etasje.

Parkering
Det medfølger en fast biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg, plass nr. 8. Månedlige felleskostnader for garasjeplass tilkommer.

Garasjeplassene er organisert i Næringsseksjon nr. 179 (parkering). Garasjesameiet er tinglyst som realsameie, hvor seksjonen har en garasjeplass som er tinglyst som eierandel 1/105 i gbnr. 81/294.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Modernisering og påkostninger
- Installert utvendige screens i 2018
- Lagt til ekstra systempanel for brannvarsling
- Oppgradert bad med nye fliser etter reklamasjon (ca. 4 år siden)

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: L-Flis, reklamasjon på fliser badegulv.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja.
Beskriv: Kun nye fliser badegulv grunnet reklamasjon.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja
Beskriv: Skjeggkre i Nannestadgt 2A, ikke i vår blokk oss bekjent.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport vedr. salg av bolig 2026.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Flat takkonstruksjon. Bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Yttervegger over grunnmur, utvendig forblendet med tegl samt kledd med fasadeplater og panel.

Alle bygningsdeler er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG1).

Det fremgår av tilstandsrapporten at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Induksjonstopp, oppvaskmaskin og stekeovn.
Følger ikke med boligen: Kjøleskap og vaskemaskin.
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
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Leiligheten har oppvarming med radiatorer i oppholdsrom og gulvvarme på badet. Varmtvann er inkludert gjennom sameiet. I tillegg er boligen utstyrt med balansert ventilasjon, som bidrar til et sunt og godt inneklima året rundt.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser at strømkostnadene i 2025 var på kr. 3600. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 990,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene fordeles slik:
Fjernvarme a-konto kr. 980,-
Felleskostnader kr. 2505,-
Bredbånd kr. 229,-
Garasje kr. 276,-

Felleskostnadene inkluderer:
Kabel-TV/bredbånd, varmtvann, fjernvarme, bygningsforsikring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, strøm og oppvarming i fellesarealer, forretningsførsel m.m. Listen er ikke uttømmende.

Felleskostnader for garasjen samt kostnad for strøm til elbil kommer i tillegg.

Styret informerer pr. 13.04.2026 at det ikke er planlagt økning i felleskostnadene, men situasjonen følges løpende. Det vurderes å gjennomføre ventilasjonsrens i alle seksjoner.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Strøm og innboforsikring kommer i tillegg til faste felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 260 870,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 043 480,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Leiligheten er tilknyttet kabel-TV/bredbånd fra Telia. Dette er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Engebrets Promenade, orgnr. 919698314

Om sameiet
Diverse opplysninger om sameiet:
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Sameiet består av 170 boligseksjoner og 9 næringsseksjoner.
- Seksjon 1-170 er boligseksjoner og seksjon 171-179 er næringsseksjoner.
- Sameiet omfatter eiendommen gbnr. 81/294 og snr. 179, som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av p-plasser, kjørebane og adkomstarealer.
- Seksjonseierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Fra sameiets årsrapport 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 e-post

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

3. Leverandøravtaler og tjenestetilbud
- Oppfølging av sameiets leverandører samt budsjett og økonomistyring
- Reforhandlet avtaler om forsikring og bredbånd, noe som har resultert i lavere kostnader uten endrede vilkår
- 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
- Elektronisk lås blir utprøvd i sameiets tekniske rom
- Renhold rundt søppelnedkast og oppfølging av kommunen ved utfordringer med vannspeilet
- To uteområdedugnader og garasjevask to ganger ble gjennomført for å forbedre fellesområdene

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse, men styret må underettes skriftlig ved overdragelse av seksjonen.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen felles lån.

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Sameiet har pr. 07.04.2026 ingen felleslån, og det er heller ikke tilknyttet andel fellesgjeld til seksjonen.

Fellesformue
Kr 8 709,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et underskudd på kr. 575 312,-. I 2025 ble det budsjettert med et overskudd på kr. 129 610,-. Per april 2026 er ikke regnskap for 2025 eller budsjett for 2026 klart.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring Asa
Polisenr. 3787734-1.3

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 028 kvm (Eiertomt)
Felles tomt på 6028,6 m² som er pent opparbeidet med asfalterte internveier, variert beplantning og en flott takterrasse i samme oppgang - her er alt lagt til rette for et godt naboskap.

Leiligheten har utgang fra stuen til en lun balkong på ca. 00 m². Balkongen er overbygd, samt godt skjermet av frostet glassrekkverk og levegg. Det er plass til sittegruppe og grill, og balkongen er et hyggelig sted å nyte varme dager.

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 på høyre side 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.

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.

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 Thon Senter Strømmen, et av Norges mest innholdsrike kjøpesentre. For en hyggelig kveld ute kan du besøke populære steder som Martins, Gevir og Fuser Bar.

Området har svært gode kollektivforbindelser med både buss og tog. Nærmeste bussholdeplass, Lillestrøm kirke, ligger rett ved boligen, og Lillestrøm stasjon er kun 900 meter unna. Fra stasjonen tar toget 10 minutter til Oslo sentrum med hyppige avganger, og Oslo lufthavn 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.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15.06.2018.

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
Adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Nærliggende områder er regulert til offentlig undervisning, frittliggende småhusbebyggelse, blokker, bolig/forretning/kontor, kjørevei, torg og gatetun/gågate. I reguleringsplan under grunnen, er eiendommen regulert til parkeringshus/parkeringsanlegg.

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.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet, ettersom eiendommen er tilknyttet et realsameie (tomt over to dekar).

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

22.01.1954 - Dokumentnr: 100365
Type heftelse: Erklæring/avtale om vann- og kloakkledning

22.12.1961 - Dokumentnr: 104263
Type heftelse: Skjønn

09.05.1984 - Dokumentnr: 102974
Type heftelse: Erklæring/avtale om vann- og kloakkledning

09.10.2014 - Dokumentnr: 867369
Type heftelse: Erklæring/avtale om vann- og kloakkledning, elektriske ledninger/kabler og bestemmelser iflg. skjøte

09.10.2014 - Dokumentnr: 867613
Type heftelse: Erklæring/avtale om vann- og kloakkledning, elektriske ledninger/kabler og bestemmelser iflg. skjøte

26.03.2015 - Dokumentnr: 272968
Type heftelse: Erklæring/avtale om vann- og kloakkledning
Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune

26.09.2016 - Dokumentnr: 871518
Type heftelse: Erklæring/avtale om nettstasjon, elektriske ledninger/kabler, adkomstrett, bebyggelse og beplantning
Rettighetshaver: Elvia AS

16.06.2017 - Dokumentnr: 646373
Type heftelse: Seksjonering
Denne leiligheten har snr: 37, med en sameiebrøk 64/15334

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt

opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil

eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fullt oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto senest to dager før overtakelse.

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 59 000,-
Grunnpakke for leilighet kr. 9 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 15 000,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon fra forretningsfører, ca. kr. 3 250,-
Utlegg tilstandsrapport og foto (pakkepris), ca. kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 125 775,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. april 2026

Megler
Tobias Nysæther Gulbrandsen, Eiendomsmegler
Tlf. 92468385

Megler 2
Eiliv Solheim, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95972027

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

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert

av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Nannestadgata 2C

Nabolaget Alexander Kiellands gt/Henrik Wergelands gate - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

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

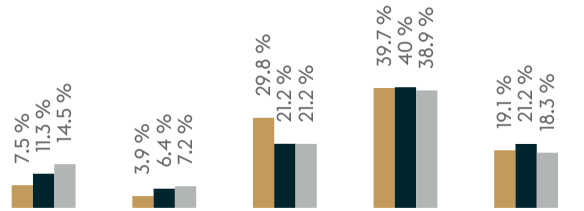
Offentlig transport

Lillestrøm kirke	Linje 100, 340	3 min gange, 0.2 km
Lillestrøm stasjon	Totalt 10 ulike linjer	11 min gange, 0.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	24 min bil, 21.6 km
Oslo Gardermoen		26 min bil

Barnehager

Sølepytten barnehage (1-5 år)	15 barn	3 min gange, 0.2 km
Måsan barnehage (1-5 år)	54 barn	6 min gange, 0.5 km
Volla barnehage (1-5 år)	179 barn	9 min gange, 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 2026

Tilstandsrapport

STIGEN Boligtakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Nannestadgata 2 C, 2000 LILLESTRØM LILLESTRØM kommune

gnr. 81, bnr. 294, snr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 18.03.2026 **Rapportdato:** 10.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3547 **Eiendomsverdi ref nr:** GS5695

Foretak: Stigen Boligtakst AS **Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS NITO

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

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

Norsk takst

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 4.etasje og det medfølger bod.

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

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

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

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2016

En B-30 og db-35 ytterdør med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2016.

Utgang fra stue til en balkong på ca. 15m2. Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malte betongelementer.

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

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,8cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

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

Beskrivelse av eiendommen

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

Anlegg med automatsikringer.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

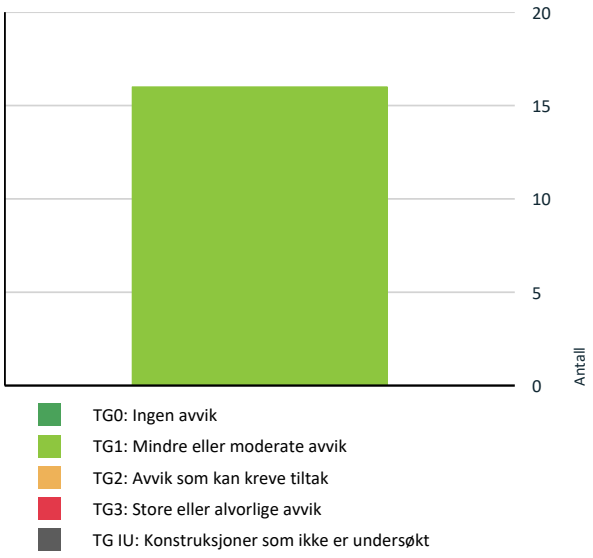
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2017

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2016

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

En B-30 og db-35 ytterdør med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til en balkong på ca. 15m2. Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malte betongelementer.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i betong.

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

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,8cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

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

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

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

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

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

4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,8cm fall.

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

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende vegg. Det er bunnsvill av stål og derfor ikke mulig og måle med pigger. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om denne fukten er oppe på eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN/STUE

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

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

4. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Beskrivelse

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

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

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

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017 Sæther Elektriske AS.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

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

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom.
Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.
Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

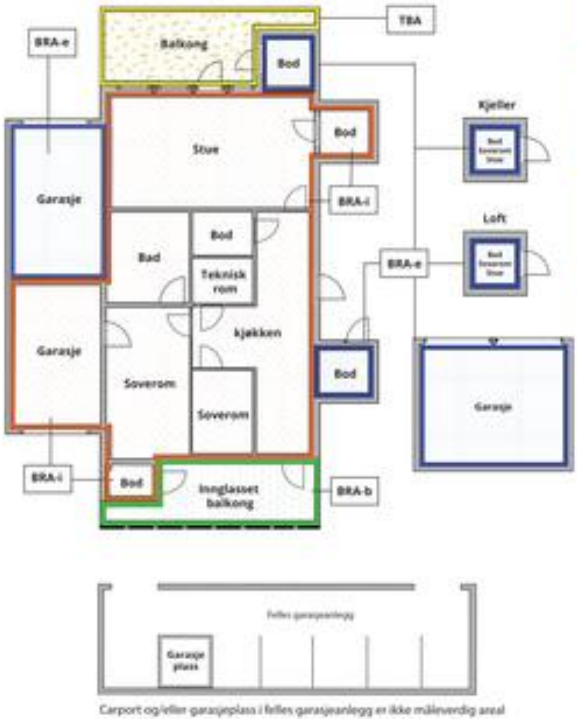
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	64			64	15
2. Etasje		5		5	
SUM	**64**	**5**			**15**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

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

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass i garasjeanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Stine Halvorsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	294	0	37	6029 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Nannestadgata 2 C

Hjemmelshaver
Halvorsen Stine, Hansen Øivind Kristian

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel
64 / 15334

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 6 029 m2.

Tinglyste/andre forhold

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

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

Byttet fliser på bad på grunn bom under flis. Reklamasjon. Ca. 4 år tilbake.
- Lagt til ekstra systempanel for varsling av brann, slik at vi ikke trenger å gå ut i gangen og ned for å avkrefte eventuell brann.
- Screens (utvendig) ble installert i 2018

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
- Ikke opplyst om vedlikehold

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Skadedyr (skjeggkre) i oppgang 2A, ikke i denne blokka.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Midlertidig brukstillatelse		Det er opplyst at det er midlertidig brukstillatelse på bygget på Eiendomsverdi. Den er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.03.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Eier	18.03.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	25.03.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

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

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stine Halvorsen	9578-5995-4-167276	2026-04-22 14:32:59
Øivind Kristian Hansen	9578-5995-4-3422980	2026-04-22 14:28:38

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
22. apr. 2026

Oppdragsnummer
60-0151/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nannestadgata 2C, 2000 LILLESTRØM

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Øivind Kristian Hansen, Stine Halvorsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. oktober 2017

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: 3787734-1.3
Forsikret i: Protector

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: L-Flis, reklamasjon på fliser badegulv.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: Membran godkjent av takstmann

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
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

Eventuell kommentar: Er ikke utført arbeid

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utført arbeid

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utført arbeid

---

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: Kun nye fliser badegulv grunnet reklamasjon

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Skjeggkre i Nannestadgt 2 a, ikke i vår blokk oss bekjent

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport vedr salg av bolig 2026

---

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?

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Det er ikke nedgravd oljetank

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

---

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

Nei

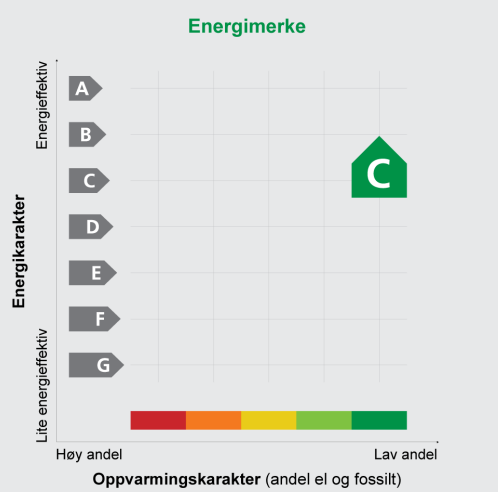
Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 60-0151/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Nannestadgata 2C
Postnr	2000
Sted	LILLESTRØM
Leilighetsnr.	
Gnr.	81
Bnr.	294
Seksjonsnr.	37
Festenr.	
Bygn. nr.	300511476
Bolignr.	H0402
Merkenr.	A2017-814918
Dato	14.09.2017



Eier	LILLESTRØM BY OG NÆRINGSUTVIKLING
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ Milosz Waszczuk

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

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2017	
BRA:	64,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.007

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nannestadgata 2C
Postnr/Sted: 2000 LILLESTRØM
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0402
Dato: 14.09.2017 13:29:54
Energimerkenummer: A2017-814918
Ansvarlig for energiattesten: LILLESTRØM BY OG NÆRINGSUTVIKLING
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Milosz Waszczuk

Gnr: 81
Bnr: 294
Seksjonsnr: 37
Festenr:
Bygnnr: 300511476

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	591895854
ByggIdentId	525416656
BruksenhetsIdentId	537265321
AdresseIdentId	525088881
VegAdresseIdentId	92159568
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0231
Gnr.	81
Bnr.	294
Snr.	37
Fnr.	
Gateadresse	Nannestadgata 2C
Postnummer	2000
Poststed	LILLESTRØM
Bygningsnr.	300511476
Bolignr.	H0402
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	14.09.2017
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2017
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	35 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	64 m²
Totalt BRA	64 m²
Oppvarmet luftvolum	173 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	129,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	75 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	75 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,56
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Gardermoen (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.9.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,007
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Milosz Waszczuk

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	31,9

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme		7,6
Driftstid varmtvann	29,8 h	
Vifter		10,3
Pumper		0,4
Belysning		11,4
TekniskUtstyr		17,5
Romkjoling		0,0
Ventilasjonskjoling		0,0
TotaltNettoEnergibehov		109,0

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7402 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	115,66 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4863 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	119,09 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7622 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2539 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4863 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7402 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %

Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Nordvik Lillestrøm v/Sibel Cicek
Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
E-post: s.cicek@nordvikbolig.no

Deres ref.: 60-0151/26 . Vår ref.: 7740-1-037 Dato: 07.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Engebrets Promenade
Organisasjonsnr:	919698314
Seksjonseier:	Hansen, Øivind Kristian
Medeier:	Halvorsen, Stine
Leilighetsnummer:	037
Adresse:	Nannestadgata 2 C, 2000 LILLESTRØM
Seksjonsnummer:	37
Gnr.	81
Bnr.	294

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 3787734-1.3.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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 lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 713,70,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme akonto	980,00	
Felleskostnader likedelt	376,05	
Felleskostnader brøk	2 128,65	
Bredbånd	229,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	201,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	8 709,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Grøndahl Linge pr. e-post: tea.linge@obos.no eller telefon: 22 98 89 33.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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**

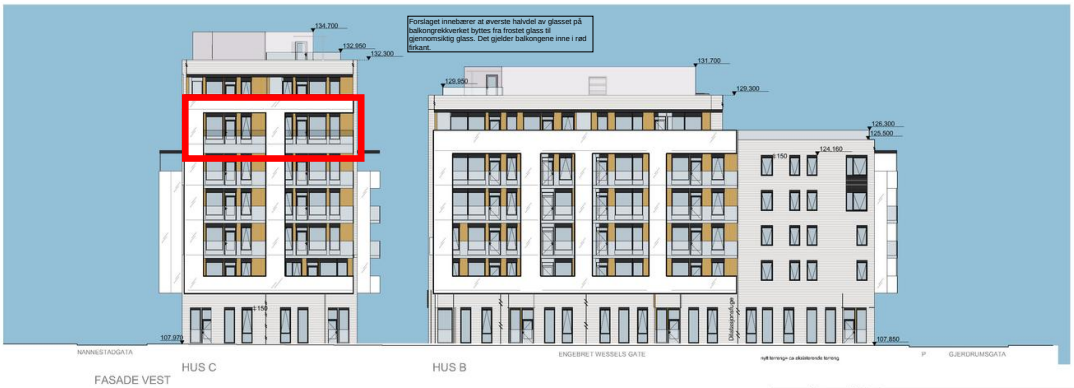
Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye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





Rev:	Dato:	Revisjonsnotat:	Tegnet av:	Kontrollert:
Z	17.08.17	Som bygget	IRH	TE
B	20.12.2016	Presisering av utsparing, beslag	WF	TE
A	23.09.2016	Mindre justeringer, målsetting	WF	TE

HRTB

HRTB A/S
Arkitektur MNJL
St.Olavs gt. 25
0166 Oslo
Telefon: +47 22995100
E-post: hrtb.mail@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

Tiltakshaver
Lillestrøm By-og Næringsutvikling AS
ENGEBRETS PROMENADE
Storgata 44,46
2000 Lillestrøm

Fasader Øst og Vest

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Størrelse:	Rev.:
WF	TE	ARBEIDSTEGNING	15.09.2016	1:200 i A2	A-P-20-0-2	Z

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
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.	

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

Termin 02 01.02.25-28.02.25

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**
Øreavrunding	**-0,21**
Å betale NOK	**236186,00**

Grunnlag MVA høy sats: 188948,97, MVA: 47237,24

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)

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.

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

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.

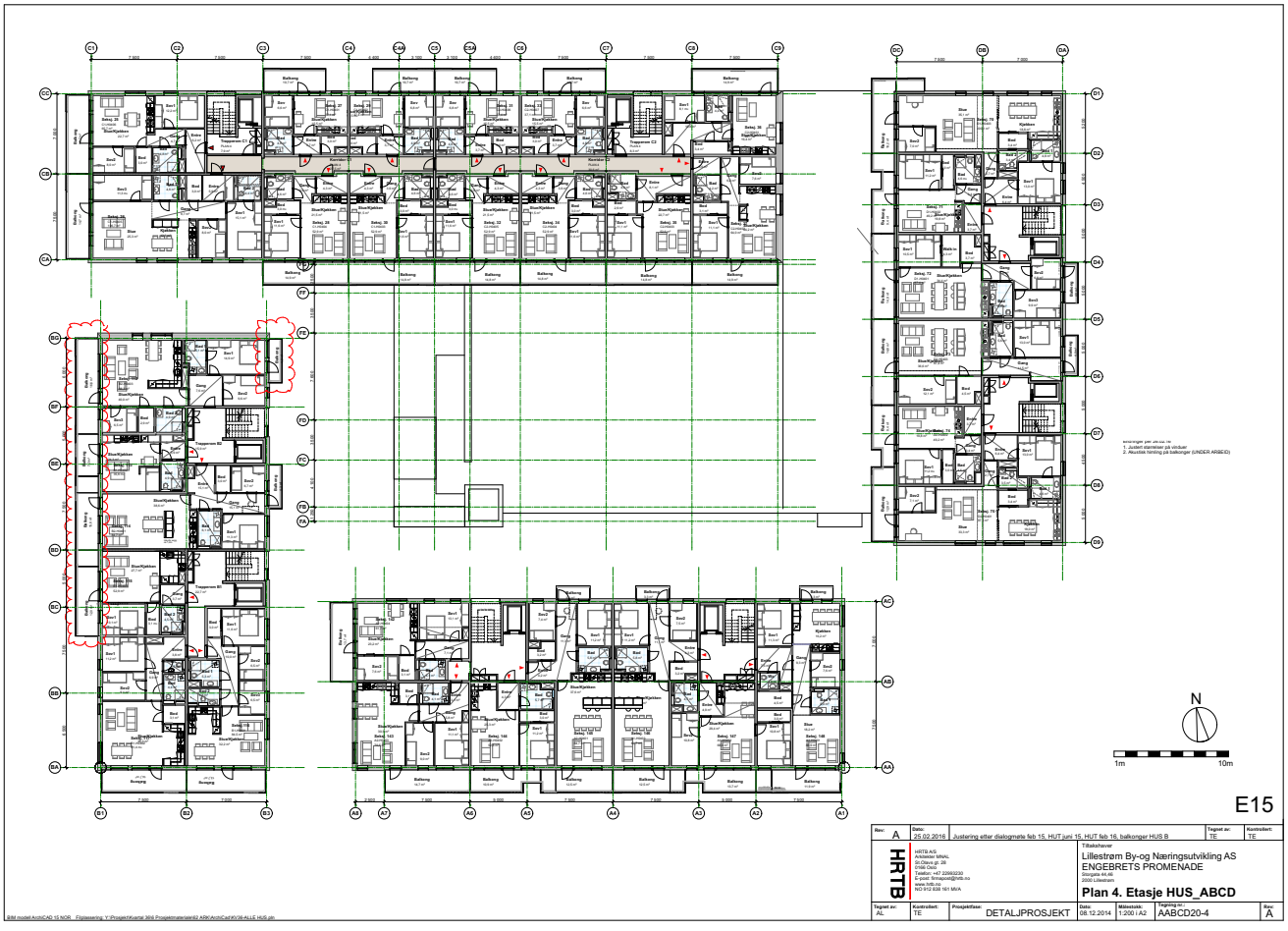
Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Med hilsen

Hanne Kristin Reitan Hermansen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi: NRBR



E15

Rev:	Dato:		Tegnet av:	Kontrollert:
A	25.02.2016	Justering etter dialogmøte feb 15, HUT juni 15, HUT feb 16, balkonger HUS B	TE	TE

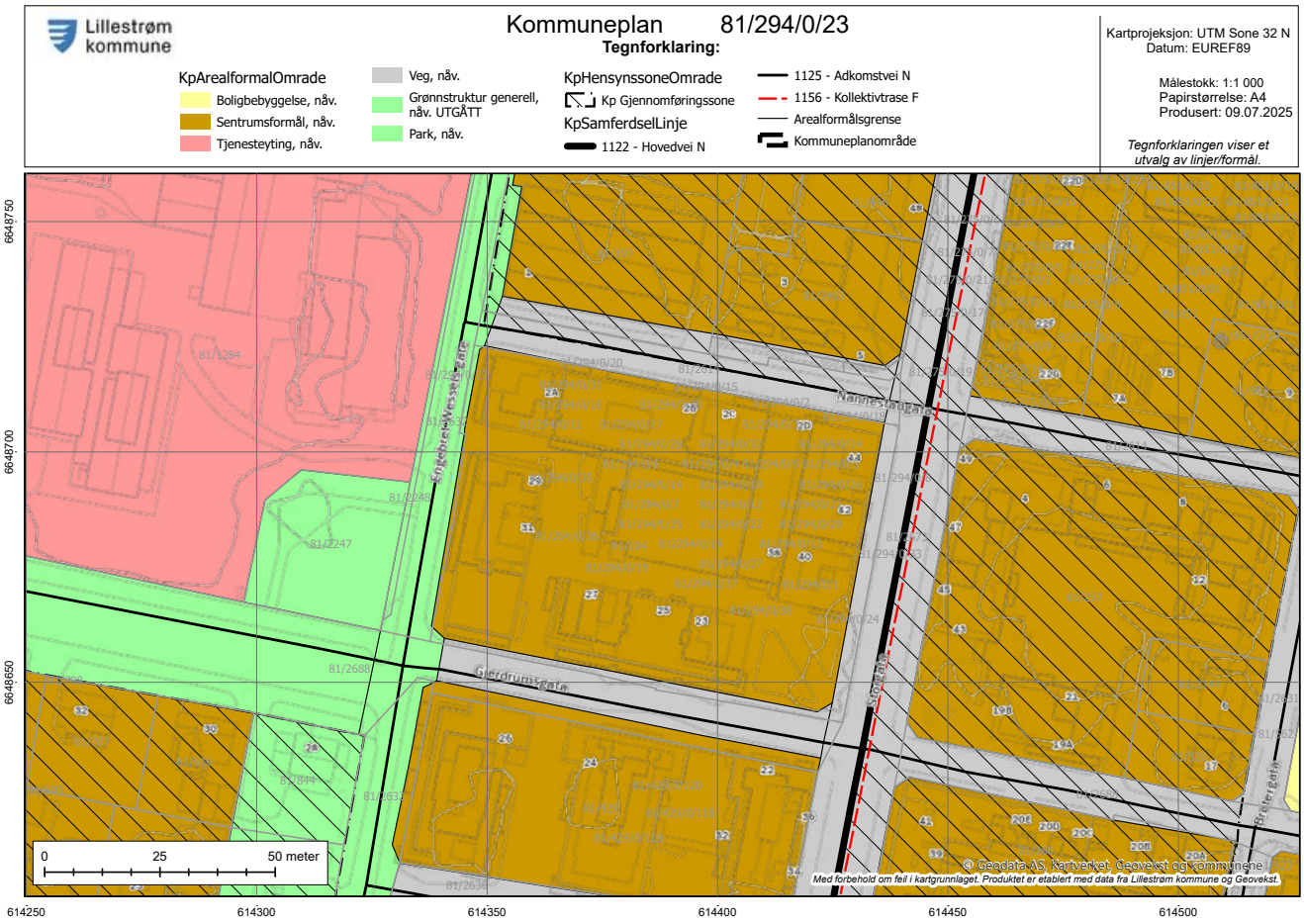
HRTB

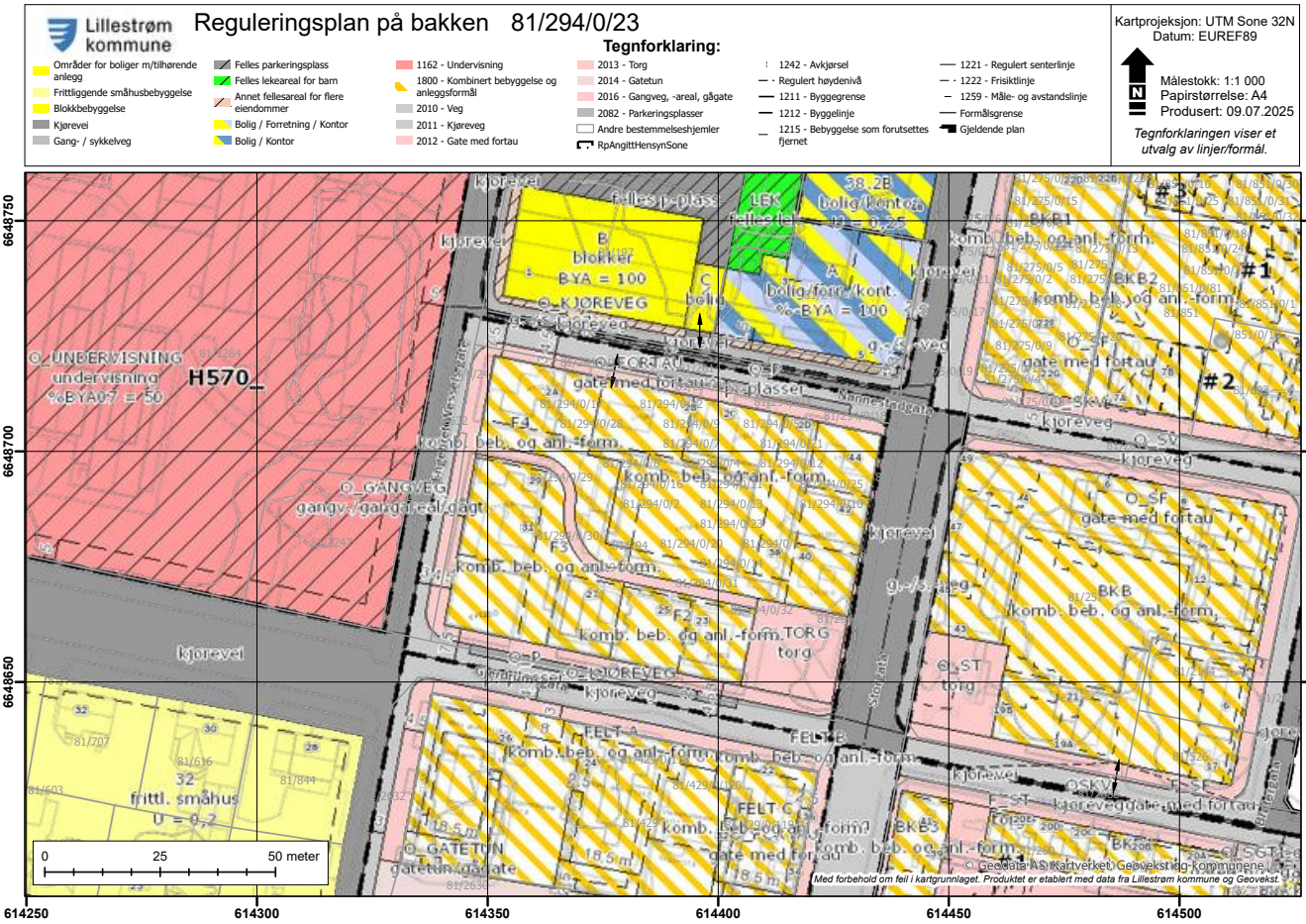
HRTB AS
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 29
0166 Oslo
Telefon: +47 22992330
e-post: post@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

Tiltakshaver
Lillestrøm By- og Næringsutvikling AS
ENGEBRETS PROMENADE
Storgata 44,46
2000 Lillestrøm

Plan 4. Etasje HUS_ABCD

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase	Dato:	Målestokk:	Tegning nr:	Rev:
AL	TE	DETALJPROSJEKT	08.12.2014	1:200 / A2	AABCD20-4	A


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
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken 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 bestemmelseshjemler
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
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan under bakken 81/294/0/23

Tegnforklaring:

- 2080 - Parkering
- 2083 - Parkeringshus, -anlegg
- Andre bestemmelseshjemler
- RpFareSone
- 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.

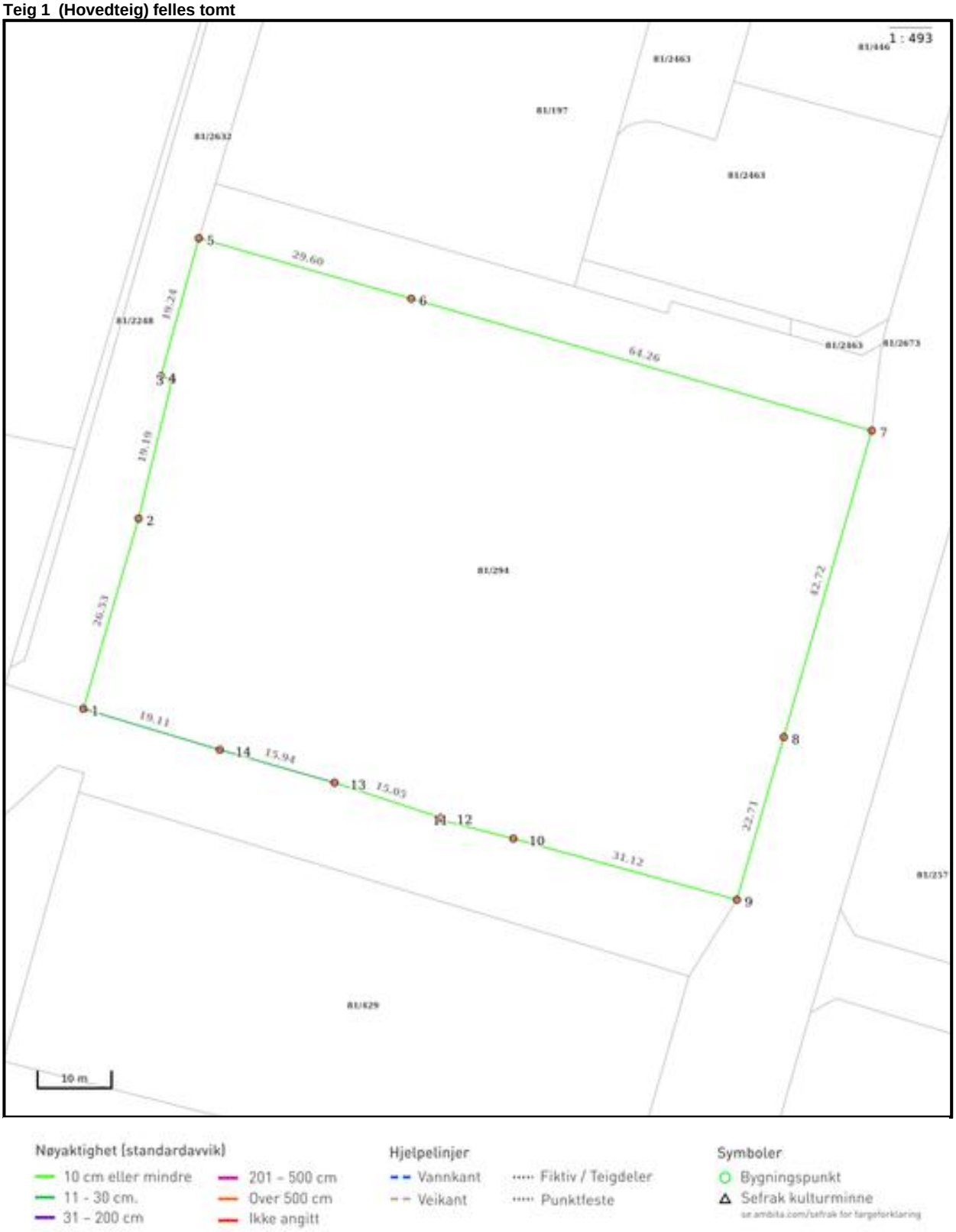


Lillestrøm kommune © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene | 523
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for targeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 6 028,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 658,87	614 337,57	26,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 648 684,92	614 342,59	19,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 648 703,90	614 345,43	1,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 648 704,20	614 343,89	19,24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 648 723,14	614 347,29	29,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 648 717,60	614 376,37	64,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 648 705,58	614 439,50	42,72m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 648 663,63	614 431,45	22,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 648 641,33	614 427,17	31,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 648 646,75	614 396,53	10,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 648 648,39	614 386,57	0,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 648 648,70	614 386,62	15,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 648 652,08	614 371,95	15,94m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 648 655,10	614 356,30	19,11m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

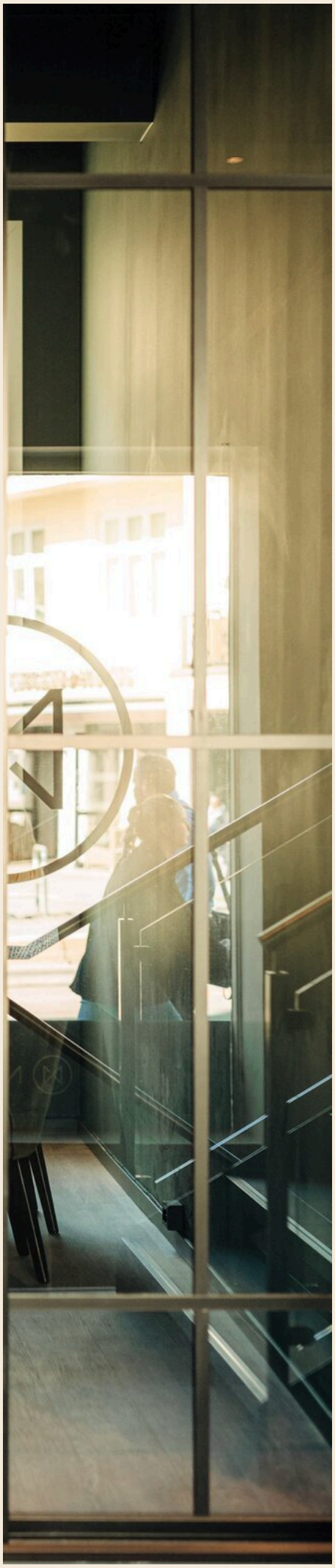
Velkommen til

Nordvik 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.



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0151/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nannestadgata 2C 2000 LILLESTRØM
Matrikkel: Gnr 81, bnr 294, snr 37 (ideell andel 1/1) / Gnr 81, bnr 294, snr 179 (ideell andel 1/105) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:





Tobias Nysæther Gulbrandsen
Eiendomsmegler
Nordvik Lillestrøm
t.gulbrandsen@nordvikbolig.no
924 68 385

Eiliv Solheim
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lillestrøm
e.solheim@nordvikbolig.no
959 72 027

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