NORDVIK

Nannestadgata 2A

2 soverom | 66 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Nannestadgata 2A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
17	Nabolagsprofil
18	Egenerklæringsskjema
23	Tilstandsrapport
46	Vedlegg
47	Andre vedlegg
89	Kontaktinfo
146	Bilder
150	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
153	Forbrukerinformasjon om budgivning
154	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.05.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne 3-roms hjørneleilighet fra 2017! Balkong og garasjeplass - Varmtvann og oppvarming inkl. - Felles takterrasse

Prisantydning	**5 890 000,-**
Omkostninger	**148 340,-**
Totalpris	**6 038 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 431,-**
BRA-i	**66 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2017**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

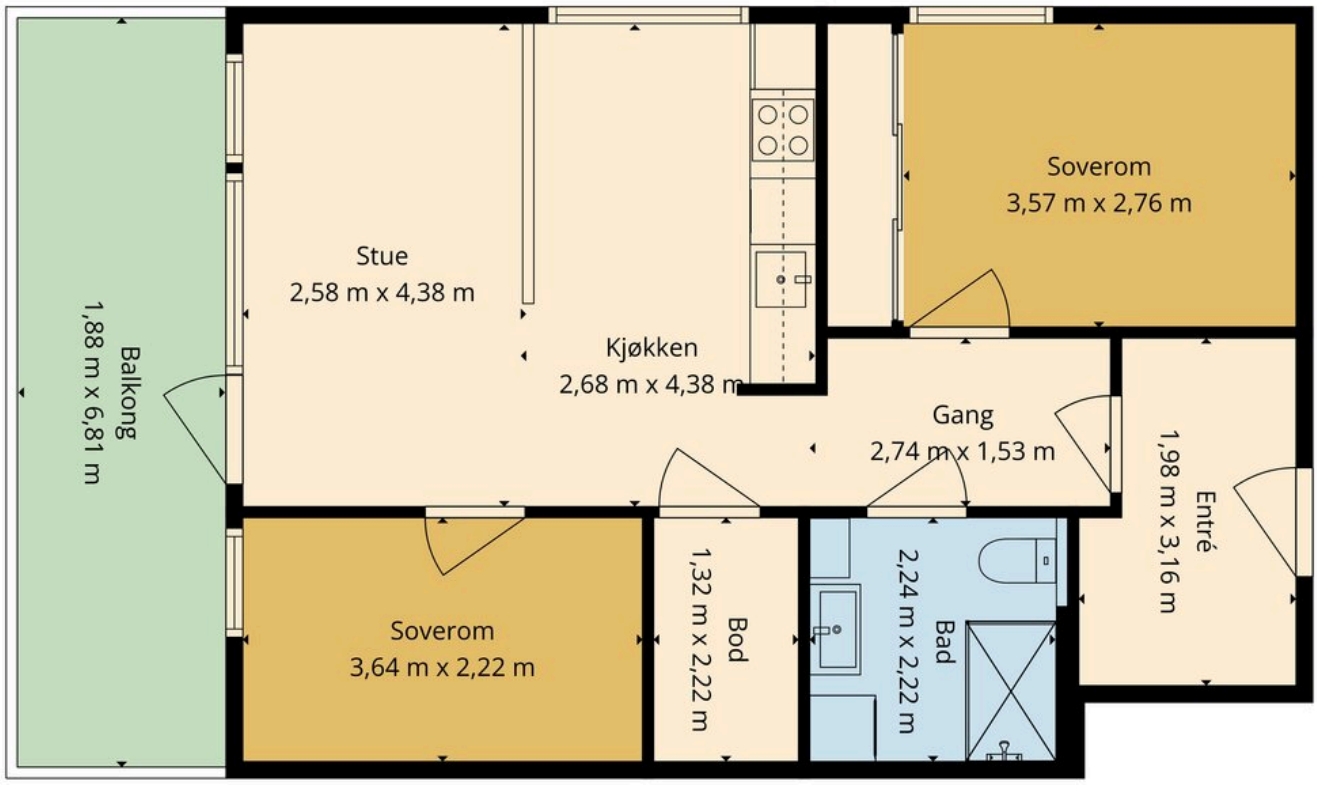
Velkommen til Nannestadgata 2A, presentert av Martin Eilertsen i Nordvik Bolig!
En flott og attraktiv 3-roms hjørne- og selveierleilighet fra 2017, beliggende i byggets 4. etasje. Leiligheten ligger i populære Engebrets Promenade, midt i Lillestrøm sentrum, med alle fasiliteter rett utenfor døren. Det er gangavstand til alt sentrum har å by på, samt til togstasjon med hyppige avganger til Oslo sentrum og Gardermoen.

Verdt å merke seg:

- Lys og moderne 3-roms hjørneleilighet i 3. etg
- Utgang til herlig balkong på 14 m²
- Disponerer garasje i bygget
- Innvendig og ekstern bod
- To gode soverom
- Heisadkomst
- Felles takterrasse og sykkelparkering
- Fjernvarme og TV/internett inkl. i felleskostnadene
- Svært sentral beliggenhet med kort avstand til alt

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0222/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Nannestadgata 2A, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81, bnr 294, snr 25 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selger
Mads Smelhus Olsby

Kjøpesum og omkostninger
5 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
147 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
148 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
161 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 038 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 051 340,- (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: 66 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 71 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

Selveierleilighet
4. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Kjøkken, bad, entré, gang, soverom, soverom 2, bod
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 14 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Boligen har alt på ett plan og inneholder:
4. etasje BRA-i 66 m²: Kjøkken, bad, entré, gang, soverom, soverom 2, bod

I tillegg disponeres:
- Garasjeplass
- Bod på 5 m²

Standard
Entré:
Velkommen inn! Enkel adkomst via heis eller trapper. Leiligheten har en lys entré med plass til å henge fra seg yttertøy. Dørcalling med åpner gjør det enkelt å slippe inn gjester fra bakkeplan.

Stue:
Stuen er av fin størrelse, med åpen løsning mot kjøkkenet, men de to sonene er pent avskilt med en lettvegg. I rommet er det plass til sofa, tv-møbel og spisegruppe. Fra stuen er det inngang til en smart innvendig bod med mye lagring. Fra stuen er det i tillegg utgang til en herlig balkong på 14 m². Her ute er det plass til sittegruppe og grill.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen har folierte mørke skapfronter, samt laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Over benkeplaten, under overskapene, er det satt på en stilig dekor-/stick-on-flis som står fint til den mørke innredningen. Det er montert integrert oppvaskmaskin, stekeovn og nedfelt platetopp. Over platetoppen er det tilkoblet en ventilator I tillegg er det plass til frittstående kjøleskap.

Bad:
Badet har fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/sideskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone. Videre har badet opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett. Rommet har balansert ventilasjon.

To soverom:
Boligen har to soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til garderobeløsning. Soverom nr. 2 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommet har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

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

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

Parkering
Det disponeres bruksrett til garasjeplass (nr. 30004) i garasjesameiet. Per i dag leies garasjeplassen ut til 1 400,- pr. mnd. Ingen avtale på leien.

Det er mulig å etablere ladepunkt etter søknad/samtykke fra styret. Det er ikke montert ladeboks på min plass per i dag.

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
Hvilke utbedringer, oppgraderinger eller påkostninger er gjort?:
- Stue/kjøkken: I 2025 ble det satt opp en lav lettvegg for å skille stue og kjøkken bedre.
- Kjøkken: Kjøkkenfronter er foliert sorte. Det er montert dekor-/stick-on-fliser i kobber, kobberfargede håndtak, ny sort vask og sorte stikkontakter. Under folien er kjøkkenet hvitt.
- Bad: Ny servantkran, nytt blandebatteri og nytt dusjhode/regndusj.
- Bod: Montert hyllesystem.
- Gjesterom: Montert lydisolerende plater på vegg.
- Døren min er koblet på Danalock som gjør at jeg kan låse opp døra med telefonen (og nøkler). Appen kan også brukes på garasjeport, garasjedør og hoveddør.
- I tillegg er det gjort diverse mindre oppgraderinger/tilpasninger.

Sammendrag selgers egenerklæring
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1) Lagt opp én stikkontakt på badet av ELEKTROSERVICE AS (959988706). Jeg har Elsikkerhetsdokumentasjon. Utført 14. oktober 2020. 2) Byttet to stykk stikkontakter bak kjøkkenbenk fra hvit til svart. Ble gjort av BOLIGELEKTRIKEREN AS 22. februar 2024. Via mittanbud.no.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Ikke direkte avløp eller rør, men det er byttet servantkran på bad, blandebatteri/dusjhode og kjøkkenvask/armatur. Ingen kjente feil etter dette.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Ja. Det er gjort enkelte mindre/kosmetiske tilpasninger i min eiertid, blant annet lav lettvegg mellom stue /kjøkken, foliering av kjøkkenfronter, dekorfliser/stick-on-fliser, hyllesystem i bod, lydisolerende plater på gjesterom og Danalock på inngangsdør.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal var etter alt å dømme oppgitt i salgsdokumentasjon ved kjøp i 2019. Jeg kjenner ikke til avvik eller senere særskilt arealoppmåling.

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? Ja. Beskriv: 1) Byggeplaner i 3205-81/2673/0/0 i LILLESTRØM. Varselet gjelder:- Endring av veianlegg Mottatt den 15. april 2026

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 19.05.2026
Bygning:
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 det er heis i bygget. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl og panel

Vinduer:
Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2016

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

Balkong/terrasse:
Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på 14m2.

VVS-installasjoner:
Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet.

Luftbehandling:
Balansert ventilasjon.

Elkraft:
Anlegg med automatsikringer.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Innvendig > Overflater: Bruksslitasje på gulvflater.

Innvendig > Innvendige dører: Det er bruksmerker og skrudd inn en skru i karm til lite soverom.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da våtsone vender mot naboseksjon og øvrig vegg med tekniske føringsveier. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt.

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

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Oppvaskmaskin, komfyr+platetopp
Følger ikke med boligen: Vaskemaskin, tørketrommel, kjøleskap, frysere
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
C - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 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
Hvilke andre oppvarmingskilder finnes?:
Radiatorer/fjernvarme finnes i boligen. Forbruk av fjernvarme/varmtvann betales etter målt forbruk.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 4962 kWh | Strømkostnad forrige år: 9091 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Nei

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 431,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene dekker blant annet

drift/vedlikehold av fellesarealer, heis, vaktmester, avfall, kommunale avgifter, TV/bredbånd og felles byggforsikring.

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 431,10,-
Herav:
- Fjernvarme akonto 1 633,00
- Felleskostnader likedelt 376,05
- Felleskostnader brøk 2 193,05
- Bredbånd 229,00

Kommunale avgifter
Inkl. i de månedlige felleskostnadene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 274 553,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 098 212,- 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
Telia

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 2026:
Styrets årsrapport 2025-2026:
Her er en oversikt over styrets aktiviteter og gjennomførte tiltak for perioden 1. mars 2025 til 12. april 2026, som kan presenteres på årsmøtet 27. april. Oversikten er basert på styreprotokoller og publisert informasjon.

Vedlikehold og Drift
Oppgradering av belysning:
Styret vedtok å bytte ut defekte lysarmaturer i garasjen med nye LED-løsninger fra LuxConsult AS for å spare strøm og møte nye EU-krav. Arbeidet ble ferdigstilt i juli 2025.
Garasjevask: Gjennomført regelmessig vask av garasjen i mai og november 2025, samt planlagt for april 2026.

Fasade og ytre vedlikehold:
Det ble foretatt vurderinger av behov for fasadevask.
Sperre mot fordrøyningsfelt på takterrassen i Nannestadgata 2 ble satt opp i november 2025.
Utbedring av takluke i Nannestadgata 2A ble gjennomført etter tilbud fra Aarsrud Bygg.

Tekniske installasjoner:
Oppfølging og reparasjon av heiser etter kontroller fra Norsk Heiskontroll.
Gjennomgang av rapporter fra VVS og tilbud fra Bjerke VVS angående rør og avtrekk.
Utbedring av problemer med Smartly elbilladere.

HMS og Brannvern
Årlig kontroll: Gjennomført årlig kontroll av brannvernanlegget og sprinkleranlegget i desember 2025.
Sprinkleruhell: Håndtering av vannskade etter utløst sprinkleranlegg i Storgata 44 sommeren 2025, inkludert koordinering med Polygon for utbedring.
Skadedyr: Iverksatt tiltak mot rotter og mus etter befaring fra Rentokil i oktober 2025.
Nye rutiner: Utarbeidet faste retningslinjer for søknad om nedsenket himling og endring av sprinkelhoder.

Renovasjon og Avfall
Søppelsuganlegget: Omfattende arbeid med utbedring av lekkasje på rør under bakken i Gjerdrumsgata. Styret har hatt dialog med Envac og Lillestrøm kommune. Anlegget ble friskmeldt for full bruk i mars/april 2026.
Kildesortering: Implementert midlertidige løsninger med avfallsdunker fra ROAF under reparasjonsperioden.
Økonomi og Administrasjon
Budsjett: Vedtatt budsjett for 2026.
Kommunale gebyrer: Håndtert henvendelser og informert om fordeling av kommunale avgifter.
Digitalisering: Lagt til bodnummer på eiere i Vibbo for bedre oversikt.

Vedlikeholdsplan: Vurdert og innhentet tilbud på langsiktig vedlikeholdsplan fra OBOS.

Naboskap og Miljø
Dugnad: Gjennomført vårdugnad i april 2025.
Grøntanlegg: Oppfølging av oppgaver utført av Akershusgartneren for vedlikehold av uteområder.
Informasjon: Aktiv bruk av Vibbo for løpende informasjon til seksjonseierne om alt fra nøkkelbokser til fjernvarmevedlikehold.

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 8 981,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 1 072 557,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 542 546,-.

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 sentral tomt med pent opparbeidet uteområde.

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger tilbaketrukket i et moderne og urbant boligområde midt i Lillestrøm sentrum, med kort avstand til offentlig transport og byens fasiliteter. Lillestrøm er i sterk utvikling på kulturfronten og byr på et bredt spekter av tilbud innen uteliv, shopping og unike spesialbutikker. Fra Gjerdrumsgata kan du nå 26 restauranter og spisesteder på under fem minutters gange.

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

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

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2016/871518-1/200 26.09.2016 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Bestemmelse om adkomstrett. Bestemmelse om bebyggelse. Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler. Overenskomst om rettigheter og plikter

ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon i bygg, 1 etg. Nettstasjon nr. S0307. Bestemmelse om beplantning. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3205 GNR: 81 BNR: 294

2017/646373-1/200 16.06.2017 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/15334

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne

oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 120,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg tilstandsrapport og fotograf kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 141 070,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæring, datert 11.05.2026
- Tilstandsrapport, datert 19.05.2026
- Energiattest, datert
- Brev fra forretningsfører, datert 12.05.2026
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2026, datert 27.04.2026
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 12.05.2026
- Kommuneplankart, datert 12.05.2026
- Ferdigattest, datert 15.06.2018
- Byggemeldte tegninger, datert 08.12.2014
- Servitutter
- Seksjonering

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 29. mai 2026

Megler

Martin Eilertsen , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99274585

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

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, 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 2A

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.) 253 elever, 12 klasser	5 min 0.4 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	9 min 0.8 km
Vigernes skole (1-7 kl.) 516 elever, 22 klasser	19 min 1.7 km
Kjeller skole (1-10 kl.) 700 elever, 31 klasser	23 min 2 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	16 min 1.4 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	3 min 0.3 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	13 min 1.1 km

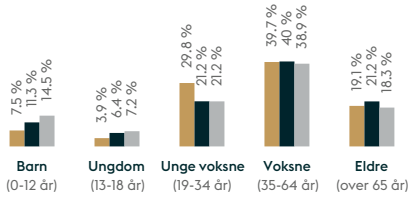
Offentlig transport

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

Barnehager

Sølepytten barnehage (1-5 år) 16 barn	3 min 0.2 km
Måsan barnehage (0-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km
Volla barnehage (1-5 år) 174 barn	9 min 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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
11. mai 2026

Oppdragsnummer
60-0222/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nannestadgata 2A, 2000 LILLESTRØM

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Mads Smelhus Olsby

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. mai 2019

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: Ukjent
Forsikret i: Ukjent / via sameiet

Utført arbeid

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

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

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1) Lagt opp én stikkontakt på badet av ELEKTROSERVICE AS (959988706). Jeg har Elsikkerhetsdokumentasjon. Utført 14. oktober 2020. 2) Byttet to stykk stikkontakter bak kjøkkenbenk fra hvit til svart. Ble gjort av BOLIGELEKTRIKEREN AS 22. februar 2024. Via mittanbud.no.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Ikke direkte avløp eller rør, men det er byttet servantkran på bad, blandebatteri/dusjhode og kjøkkenvask /armatur. Ingen kjente feil etter dette.

---

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?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Ja. Det er gjort enkelte mindre/kosmetiske tilpasninger i min eiertid, blant annet lav lettvegg mellom stue /kjøkken, foliering av kjøkkenfronter, dekorfliser/stick-on-fliser, hyllesystem i bod, lydisolerende plater på gjesterom og Danalock på inngangsdør.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal var etter alt å dømme oppgitt i salgsdokumentasjon ved kjøp i 2019. Jeg kjenner ikke til avvik eller senere særskilt arealoppmåling.

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?

Ja

Beskriv: 1) Byggeplaner i 3205-81/2673/0/0 i LILLESTRØM. Varselet gjelder:- Endring av veianlegg Mottatt den 15. april 2026

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

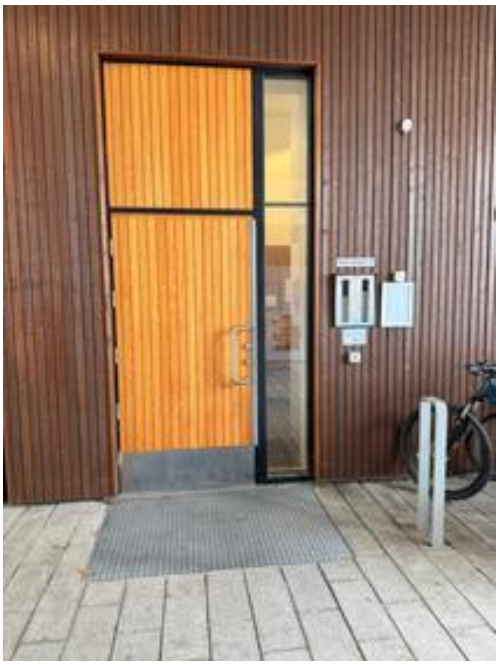
Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 60-0222/26

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Nannestadgata 2 A, 2000 LILLESTRØM
LILLESTRØM kommune
gnr. 81, bnr. 294, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 18.05.2026 **Rapportdato:** 19.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3691 **Eiendomsverdi ref nr:** NS1943

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



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

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

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

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 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 det er heis i bygget.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl 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/kjøkken til en balkong på ca. 14m2.

INNVENDIG Gå til side

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

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

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/sideskap, 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 4cm fall.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Dekor-/stick-on-fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert 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.
Fronter er foliert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

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

Beskrivelse av eiendommen

vurdert.

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.

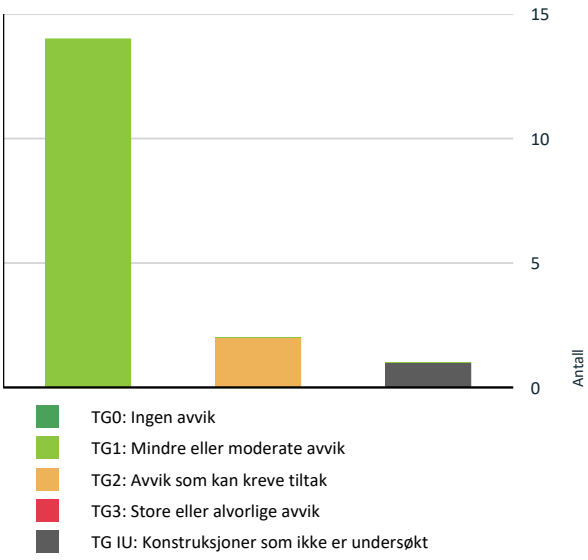
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
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 det er heis i bygget.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl 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/kjøkken til en balkong på ca. 14m2.

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 2 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bruksslitasje på gulvflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholdsnivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

Tiltak:
Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting av paneler)
Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon
Oppgradering til dagens standard ved behov

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt dekke som etasjeskille.

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

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er bruksmerker og skrudd inn en skru i karm til lite soverom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Kosmetisk forringelse av overflater.
Potensiell utvikling av fuktrelaterte skader dersom overflaten ikke er tilstrekkelig beskyttet (misfarging, svell i dørblad).
Kan på sikt føre til nedsatt funksjon i åpne/lukke-mekanisme dersom slitasjen øker.
Per nå vurderes konsekvensen som liten og i hovedsak estetisk.

Tiltak:
Overflatebehandling av dørblad (maling/lakk) for å opprettholde fuktmotstand.
Kontroll av terskel, karm og gerikter for eventuell begynnende fuktpåvirkning.
Smøring/justering av hengsler ved behov.
Ingen akutte strakstiltak nødvendig.

Tilstandsrapport

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/sideskap, 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 4cm fall.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

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

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

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

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

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 4cm fall.

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

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er et stålsluk 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

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/sideskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel 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

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da våtsone vender mot naboseksjon og øvrig vegg med tekniske føringsveier. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Dekor-/stick-on-fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert 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.

Fronter er foliert.

4. ETASJE > KJØKKEN

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.

Tilstandsrapport

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

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.

Tilstandsrapport

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Elektrisk anlegg antas utført ved byggeår/ferdigstillelse i 2017. Det er også utført tilleggsarbeider i min eiertid:
   14.10.2020: Lagt opp én stikkontakt på badet av Elektroservice AS. Samsvarserklæring/elsikkerhetsdokumentasjon foreligger.
   22.02.2024: Byttet to stikkontakter bak kjøkkenbenk fra hvit til svart, utført av Boligelektrikeren AS.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport

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.



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	66			66	14
2. Etasje		5		5	
SUM	**66**	**5**			**14**
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Kjøkken, bad, entré, gang, 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.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Mads Smelhus Olsby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	294	0	25	6029 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Nannestadgata 2 A

Hjemmelshaver
Olsby Mads Smelhus

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

Eierandel
66 / 15334

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 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:
-2020: Lagt opp én stikkontakt på badet av ELEKTROSERVICE AS, org.nr. 959988706. Elsikkerhetsdokumentasjon/samsvarserklæring foreligger. Utført 14.10.2020.
-2024: Byttet to stikkontakter bak kjøkkenbenk fra hvit til svart. Utført av BOLIGELEKTRIKEREN AS via Mittanbud. Utført 22.02.2024.
-2025: Satt opp lav lettvegg mellom stue og kjøkken for å skille rommene bedre.
-Kjøkken: Kjøkkenfronter er foliert sorte. Det er montert dekor-/stick-on-fliser i kobber, kobberfargede håndtak, ny sort kjøkkenvask og sort armatur. Under folien er kjøkkenet hvitt.
-Bad: Byttet servantkran, blandebatteri og dusjhode/regndusj. Ikke gjort inngrep i skjulte rør så vidt jeg kjenner til.
-Bod: Montert hyllesystem.
-Gjesterom: Montert lydisolerende plater på vegg.
-Inngangsdør: Montert Danalock, slik at døren kan låses opp med telefon og nøkler.
-Diverse mindre kosmetiske oppgraderinger/tilpasninger

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

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Ikke opplyst om feil/skader eller mangler

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	18.05.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.05.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	16.05.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse		Det er opplyst at det er midlertidig brukstillatelse på bygget på Eiendomsverdi. Den er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	22.06.2017	Sæther Elektriske AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/NS1943

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	nannestadgata 2 a
Postnr	2000
Sted	Lillestrøm
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	81
Bnr.	294
Seksjonsnr.	25
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-970309
Dato	08.02.2019



Innmeldt av	Ellen Svenstad

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Nordvik Lillestrøm v/Martin Eilertsen
Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
E-post: m.eilertsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 60-0222/26 . Vår ref.: 7740-1-025 Dato: 12.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Engebrets Promenade
Organisasjonsnr:	919698314
Seksjonseier:	Olsby, Mads Smelhus
Medeier:	Martinsen, Thea Christine Bølstad
Leilighetsnummer:	025
Adresse:	Nannestadgata 2 A, 2000 LILLESTRØM
Seksjonsnummer:	25
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: 4 431,10,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme akonto	1 633,00	
Felleskostnader likedelt	376,05	
Felleskostnader brøk	2 193,05	
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:	207,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	8 981,-
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.

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

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

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

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

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 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

27. april 2026 kl. 18:00, Folkets Hus, Storgata 38, Lillestrøm.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

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.

Forslag til vedtak

Tea Linge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7740 Årsregnskap 2025.pdf
2. 7740 Sameiet Engebrets Promenade.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Redegjørelse fra valgkomiteen

Valgkomiteen i år har vært Hildur Marøy Bolstad og Karin Ingebrigtsen, begge tidligere styremedlemmer.

I år er styreleder og ett styremedlem på valg for to år. Sittende varamedlemmer er valgt for ett år, er derfor også på valg i år. Siden det er nedfelt i Vedtektene for Sameiet at alle tillitsvalgte skal velges for to år unntatt representanten for Folkets Hus og Næring, velges også vararepresentantene for to år.

Når varamedlemmer holdes løpende orientert i styrearbeidet over tid kan de tre inn i styret ved forfall og straks gjøre nytte for seg. Slik kan varamedlemskapet også bidra til en å være god kilde for valgkomiteen å hente kandidater fra.

I år har valgkomiteen den luksus at det har meldt seg flere meget gode kandidater enn det er ledige verv. Vi appellerer likevel til damene om å gjenopprette kjønnsbalansen i styret til neste år.

Valgkomiteen har hatt samtaler enkeltvis med sittende styremedlemmer for å lodde hva de enkelte styremedlemmer mener er viktige egenskaper hos dem som velges inn.

Høsten 2017 flyttet de første beboerne inn i Engebrets Promenade. Garantiene som fanger opp dårlig håndverk og byggefeil er nå ute. Bygningenes behov for vedlikehold og reparasjoner øker. Ressursene våre må brukes der forfallet er nøkkel for videre forfall, og dette er ikke alltid det mest synlige. Det har derfor vært særlig viktig for valgkomiteen å forsterke styret med kandidater innenfor byggfaget. Kandidater med god kompetanse innenfor organisasjon og logistikk, med initiativ og gjennomføringsevne er også gull verdt. Sameiet vårt er heldig, for vi har slike folk blant oss som vil bidra.

Roller og kandidater

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

- Thomas Hamm

  Hei seksjonseiere og naboer i Engebrets Promenade.

  Jeg stiller meg til disposisjon for gjenvalg som styreleder.

  Siden 2018 har jeg vært aktivt styremedlem, og de siste fire årene som styreleder. Jeg ønsker å fortsette arbeidet med å ivareta og videreutvikle sameiet vårt. Gjennom disse årene har jeg opparbeidet god kjennskap til bygningsstrukturen, tekniske systemer, avtaler og leverandører. Min bakgrunn som daglig leder i flere private bedrifter, kombinert med autorisasjonsprogram i styrearbeid fra Styreforeningen, mener jeg gir et solid grunnlag for å lede styrearbeidet videre. Mine tre prioriteringer for kommende periode:

  1. Trivsel, boforhold og sikkerhet Helse, miljø og sikkerhet vil alltid være første prioritet. Jeg vil jobbe for at Engebrets Promenade fortsatt er et trygt og godt sted å bo for alle – gjennom åpen dialog, god informasjonsflyt og rask oppfølging av henvendelser.

  2. Planmessig vedlikehold Vi har mottatt en sakkyndig rapport fra OBOS med konkrete vedlikeholdsanbefalinger. Jeg vil sørge for at styret utarbeider en tydelig plan for gjennomføring

  av nødvendige tiltak, slik at vi tar vare på bygningsmassen og uteområdene våre på en forsvarlig og fremtidsrettet måte.

3. Bedre løsninger – kontrollerte kostnader. Jeg vil i samarbeid med styret, kontinuerlig se etter løsninger som gir bedre tjenester og drift for sameiet, samtidig som vi jobber aktivt for å holde fellesutgiftene på et forsvarlig nivå.

Jeg er motivert for å lede dette arbeidet videre og ber om deres tillit for en ny periode som styreleder.

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

- Stene Tømmeraas Bergsløkken

  Jeg er kandidat til styret etter forsalg fra andre beboere og har både tid og interesse formå bidra.

  Viktige saker for meg:

  · Bedret bomiljø- integrere nye beboere også leietakere - arenaer for uformelle treff, fysisk årsmøte.

  · Begrense kortidsutleie- registrere dette for å følge lovens begrensninger.

  · Arbeide med forebyggende vedlikehold- planlegge for fremtidige utskiftinger.

  · Godt samarbeid mellom næringsseksjonene og boligseksjonene. Vi er i samme bygg.

  Mine nøkkelkvalifikasjoner:
  Operativ og strategisk ledererfaring innen eiendomsutvikling, produksjon, entreprenør og tekniske miljøer. Erfaring med konseptutvikling, resultatansvar, budsjettstyring, prosjektstyring, kontraktsforhandlinger, endringsprosesser, digitalisering og nye
  produksjonsmetoder. Bred erfaring med SHA/HMS, sterk på samarbeid og kommunikasjon, skaper resultater gjennom motiverte team.

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

- Gunnar Ingi Hafsteinsson

  Jeg ønsker å bidra til at Engebrets Promenade er et godt sted å bo.

  Jeg er Utdannet Sommelier og har jobbet i restaurant-bransjen i 30. år
  Startet Lillé Vinbar AS i storgata 8A i sentrum av Lillestrøm i 2025.

  Verv:
  · Assisterende daglig leder og senere daglig leder Shippingklubben
  · Styreverv i den Islandske menigheten i Norge 2006 - 2012 kasserer i 4år.
  · Fungerende daglig leder 2021 - 2022 i Norske Selskab, sittet som representant for administrasjonen i styremøter fra 2021 - 2025

- May Britt Kjølen

  Jeg ønsker å bidra til at Engebrets Promenade er et godt sted å bo, nå og i fremtiden.

  Jeg er ikke redd for å si sin mening når jeg mener noe er galt, eller om husordensreglene ikke blir overholdt.

· Regnskapsfører i AF Gruppen Norge AS
· Styreleder/ regnskapsfører i Bjørnsonsgate 31 SE (sameie)
· 67 år og pensjonist, noe som gir tid til å bidra også på dagtid i Sameiet Engebrets promenade.
· Jeg har bred erfaring fra regnskap i større selskaper og sameier/ styreleder.

Sak 8

Oppgangskontakter

Valgkomiteen stiller ikke med kandidater til oppgangskontakter. Det overlates til Årsmøtet.

Sameiet har åtte oppgangskontakter. Det har vært

G25 Tom Antonsen,

G27 Sissel Moe,

G29 Tage Rosenberg,

G31 Perry Inge Orset,

N2A Trine Petterson Mørstad,

N2C Gisle Forseth,

S42 Line Ursula Helgar,

S44 Harald Marvin Ingebrigtsen

Roller og kandidater

Valg av 8 oppgangskontakt Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Her er en oversikt over styrets aktiviteter og gjennomførte tiltak for perioden 1. mars 2025 til 12. april 2026, som kan presenteres på årsmøtet 27. april. Oversikten er basert på styreprotokoller og publisert informasjon.

Vedlikehold og Drift

Oppgradering av belysning:
Styret vedtok å bytte ut defekte lysarmaturer i garasjen med nye LED-løsninger fra LuxConsult AS for å spare strøm og møte nye EU-krav. Arbeidet ble ferdigstilt i juli 2025.

Garasjevask:
Gjennomført regelmessig vask av garasjen i mai og november 2025, samt planlagt for april 2026.

Fasade og ytre vedlikehold:
Det ble foretatt vurderinger av behov for fasadevask.
Sperre mot fordrøyningsfelt på takterrassen i Nannestadgata 2 ble satt opp i november 2025.
Utbedring av takluke i Nannestadgata 2A ble gjennomført etter tilbud fra Aarsrud Bygg.

Tekniske installasjoner:

Oppfølging og reparasjon av heiser etter kontroller fra Norsk Heiskontroll.

Gjennomgang av rapporter fra VVS og tilbud fra Bjerke VVS angående rør og avtrekk.

Utbedring av problemer med Smartly elbilladere.

HMS og Brannvern

Årlig kontroll: Gjennomført årlig kontroll av brannvernanlegget og sprinkleranlegget i desember 2025.

Sprinkleruhell: Håndtering av vannskade etter utløst sprinkleranlegg i Storgata 44 sommeren 2025, inkludert koordinering med Polygon for utbedring.

Skadedyr: Iverksatt tiltak mot rotter og mus etter befaring fra Rentokil i oktober 2025.

Nye rutiner: Utarbeidet faste retningslinjer for søknad om nedsenket himling og endring av sprinkelhoder.

Renovasjon og Avfall

Søppelsuganlegget: Omfattende arbeid med utbedring av lekkasje på rør under bakken i Gjerdrumsgata. Styret har hatt dialog med Envac og Lillestrøm kommune. Anlegget ble friskmeldt for full bruk i mars/april 2026.

Kildesortering: Implementert midlertidige løsninger med avfallsdunker fra ROAF under reparasjonsperioden.

Økonomi og Administrasjon

Budsjett: Vedtatt budsjett for 2026.

Kommunale gebyrer: Håndtert henvendelser og informert om fordeling av kommunale avgifter.
Digitalisering: Lagt til bodnummer på eiere i Vibbo for bedre oversikt.
Vedlikeholdsplan: Vurdert og innhentet tilbud på langsiktig vedlikeholdsplan fra OBOS.

Naboskap og Miljø

Dugnad: Gjennomført vårdugnad i april 2025.
Grøntanlegg: Oppfølging av oppgaver utført av Akershusgartneren for vedlikehold av uteområder.

Informasjon: Aktiv bruk av Vibbo for løpende informasjon til seksjonseierne om alt fra nøkkelbokser til fjernvarmevedlikehold.

SAMEIET ENGEBRETS PROMENADE
ORG.NR. 919698314, KLIENTNR. 7740

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 570 990	5 907 804	6 662 000	6 629 042
Ladeinntekter elbil		19 929	85 079	0	0
Andre inntekter	3	2 335 684	0	60 000	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 926 602**	**5 992 883**	**6 722 000**	**6 689 042**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 350	-43 992	-44 000	-44 000
Styrehonorar	5	-350 000	-312 000	-312 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-19 685	-17 186	-18 720	-19 282
Forretningsførerhonorar		-262 015	-250 045	-263 550	-275 410
Konsulenthonorar		-98 965	-12 368	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-2 798 869	-1 921 258	-1 393 800	-1 413 084
Forsikringer		-1 031 217	-582 790	-667 200	-747 264
Kommunale avgifter	8	-710 597	-1 078 336	-1 380 000	-791 000
Energi/fyring	9	-1 151 092	-1 128 417	-1 150 000	-1 150 000
TV-anlegg/bredbånd		-429 650	-446 080	-476 320	-467 160
Andre driftskostnader	10	-1 000 688	-824 220	-866 800	-869 296
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 902 128**	**-6 616 691**	**-6 592 390**	**-6 146 495**
DRIFTSRESULTAT		**1 024 474**	**-623 808**	**129 610**	**542 546**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	48 083	48 495	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**48 083**	**48 495**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**1 072 557**	**-575 312**	**129 610**	**542 546**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital:	0	-575 312
Til opptjent egenkapital:	1 072 557	0

SAMEIET ENGEBRETS PROMENADE
ORG.NR. 919698314, KLIENTNR. 7740

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		30 666	7 829
Forskuddsbetalte kostnader		123 181	187 879
Energiavregning	12	1 246 428	0
Driftskonto OBOS-banken		1 435 588	649 351
Sparekonto OBOS-banken		1 144 310	1 541 007
SUM OMLØPSMIDLER		**3 980 174**	**2 386 066**
SUM EIENDELER		**3 980 174**	**2 386 066**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	13	2 086 567	1 014 010
SUM EGENKAPITAL		**2 086 567**	**1 014 010**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		163 371	153 356
Leverandørgjeld		1 730 235	586 227
Energiavregning		0	632 473
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 893 606**	**1 372 056**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 980 174**	**2 386 066**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm,03.03.2026
Styret i Sameiet Engebrets Promenade

Thomas Hamm/s/	Finn Tore Strand/s/	Vidar Bratberg/s/
Gisle Forseth/s/	Tone Laila Matssen/s/	Karin Ingebrigtsen/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

Elbil	11 500
Felleskostnader brøk bolig	4 786 268
Felleskostnader likedelt bolig	767 142
Felleskostnader likedelt næring	31 488
Felleskostnader brøk næring	301 044
Garasjeleie	275 940
Bredbånd	397 608
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 570 990**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Techem avregning kommunale avgifter 2024	1 501 298
Avregning elbil	30 634
Forsikringsoppgjør fra Protector	740 000
Viderefakturet komavg, fast gebyr vann og avløp 2021-2024	63 751
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 335 684**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-49 350
SUM PERSONALKOSTNADER	**-49 350**

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 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-350 000
SUM STYREHONORAR	**-350 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-5 593

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-19 685
SUM REVISJONSHONORAR	**-19 685**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-4 607
Drift/vedlikehold VVS	-174 143
Drift/vedlikehold elektro	-589 554
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-780 575
Drift/vedlikehold heisanlegg	-339 968
Drift/vedlikehold brannsikring	-163 515
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-187 476
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-174 313
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-380 612
Kostnader dugnader	-4 106
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 798 869**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-83 127
Renovasjonsgebyr	-627 470
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-710 597**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-462 201
Fjernvarme	-679 534
Andre fyringskostnader	-9 357
SUM ENERGI / FYRING	**-1 151 092**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-600
Container	-1 264
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 813
Lyspærer og sikringer	-15 548
Vaktmestertjenester	-63 835
Renhold ved firmaer	-827 498
Andre driftskostnader	-45 755
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 593
Telefon, annet	-4 285
Bank- og kortgebyr	-5 540
Øreavrunding	41
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 000 688**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 253
Renter av sparekonto i OBOS-banken	42 783
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	490
Andre renteinntekter	1 556
SUM FINANSINNTEKTER	**48 083**

NOTE 12
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-3 632 354
SUM INNTEKTER	**-3 632 354**

KOSTNADER

Administrasjon	122 584
Fjernvarme	2 349 514
Strøm	234 370
Kommunale avgifter	2 172 313
SUM KOSTNADER	**4 878 781**

SUM ENERGIAVREGNING	**1 246 428**

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

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

NOTE: 13
ANNEN EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV	**2025**	**2024**
Andel bolig	-1 604 718	-319 559
Andel garasje	108 770	28 122
Andel næring	-590 619	-722 573
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-2 086 567**	**-1 014 010**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ENGEBRETS PROMENADE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ENGEBRETS PROMENADE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Y5ML-DNLD4-8B1KS-80YF2-ZZGIH-DST4J

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET ENGEBRETS PROMENADE

Organisasjonsnummer: 919698314
Møtet ble avholdt 27. april kl. 18:00, Folkets Hus, Storgata 38, Lillestrøm.

Antall stemmeberettigede som deltok: 53
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Tea Linge er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Sissel Moe og Anna Malou Bellås

Forslag til vedtak:
Sissel Elise Moe og Anna Malou Bellås er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Redegjørelse fra valgkomiteen

Valgkomiteen i år har vært Hildur Marøy Bolstad og Karin Ingebrigtsen, begge tidligere styremedlemmer.

I år er styreleder og ett styremedlem på valg for to år. Sittende varamedlemmer er valgt for ett år, er derfor også på valg i år. Siden det er nedfelt i Vedtektene for Sameiet at alle tillitsvalgte skal velges for to år unntatt representanten for Folkets Hus og Næring, velges også vararepresentantene for to år.

Når varamedlemmer holdes løpende orientert i styrearbeidet over tid kan de tre inn i styret ved forfall og straks gjøre nytte for seg. Slik kan varamedlemskapet også bidra til en å være god kilde for valgkomiteen å hente kandidater fra.

I år har valgkomiteen den luksus at det har meldt seg flere meget gode kandidater enn det er ledige verv. Vi appellerer likevel til damene om å gjenopprette kjønnsbalansen i styret til neste år.

Valgkomiteen har hatt samtaler enkeltvis med sittende styremedlemmer for å lodde hva de enkelte styremedlemmer mener er viktige egenskaper hos dem som velges inn.

Høsten 2017 flyttet de første beboerne inn i Engebrets Promenade. Garantiene som fanger opp dårlig håndverk og byggefeil er nå ute. Bygningenes behov for vedlikehold og reparasjoner øker. Ressursene våre må brukes der forfallet er nøkkel for videre forfall, og dette er ikke alltid det mest synlige. Det har derfor vært særlig viktig for valgkomiteen å forsterke styret med kandidater innenfor byggfaget. Kandidater med god kompetanse innenfor organisasjon og logistikk, med initiativ og gjennomføringsevne er også gull verdt. Sameiet vårt er heldig, for vi har slike folk blant oss som vil bidra.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Hamm

Følgende stilte til valg:
Thomas Hamm

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Stene Tømmeraas Bergsløkken

Følgende stilte til valg:
Stene Tømmeraas Bergsløkken

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Gunnar Ingi Hafsteinsson
May Britt Kjølen

Følgende stilte til valg:
Gunnar Ingi Hafsteinsson
May Britt Kjølen

8. Valg av Oppgangskontakter

Sameiet har åtte oppgangskontakter i året som har gått. Det har vært:

G25 Tom Antonsen,

G27 Sissel Moe,

G29 Tage Rosenberg,

G31 Perry Inge Orset,

N2A Trine Petterson Mørstad,

N2C Gisle Forseth,

S42 Line Ursula Helgar,

S44 Harald Marvin Ingebrigtsen

Ingen har frasagt seg vervet..

Innstilling
G25 Tom Antonsen,

G27 Sissel Moe,

G29 Tage Rosenberg,

G31 Perry Inge Orset,

N2A Trine Petterson Mørstad,

N2C Gisle Forseth,

S42 Line Ursula Helgar,

S44 Harald Marvin Ingebrigtsen

Oppgangskontakt (1 år)

Følgende ble valgt:
Tom Antonsen
Gisle Forseth
Line Ursula Helgar
Harald Marvin Ingebrigtsen
Sissel Moe
Trine Petterson Mørstad
Perry Inge Orset
Tage Rosenberg

Følgende stilte til valg:
Tom Antonsen
Gisle Forseth
Line Ursula Helgar
Harald Marvin Ingebrigtsen
Sissel Moe
Trine Petterson Mørstad
Perry Inge Orset
Tage Rosenberg

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.

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

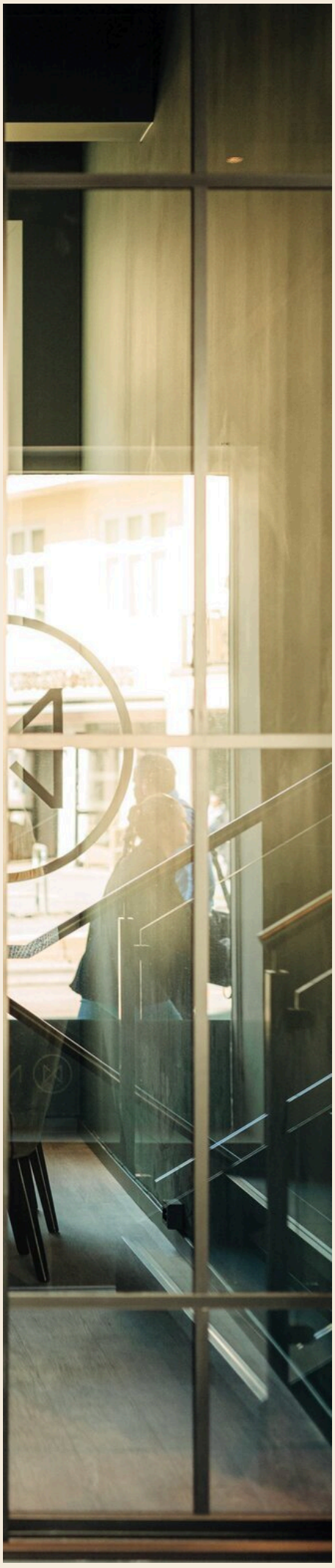
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

Hos oss står kunnskap, tillit og trygghet i sentrum - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Vi har inngående lokalkunnskap om Lillestrøm og Rælingen og vet hva boligkjøperne i området ser etter når de jakter sitt neste hjem.

Gjennom målrettede og effektive digitale løsninger sørger vi for at din bolig når de riktige kjøperne - der de faktisk er.

Ta kontakt for en uforpliktende boligprat, bestill en verdivurdering eller se våre boliger til salgs.

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



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

Lillestrøm kommune
Byggesak by

TM BYGGTEK AS
Gjesdalvegen 429
4334 ÅLGÅRD

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

Dato
01.06.2020

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

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

Vedtak

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

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

Vilkår
Vedtaket har følgende vilkår:

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

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

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

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Tidligere vedtak av betydning for saken:

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

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

Ansvar

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

Andre opplysninger

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

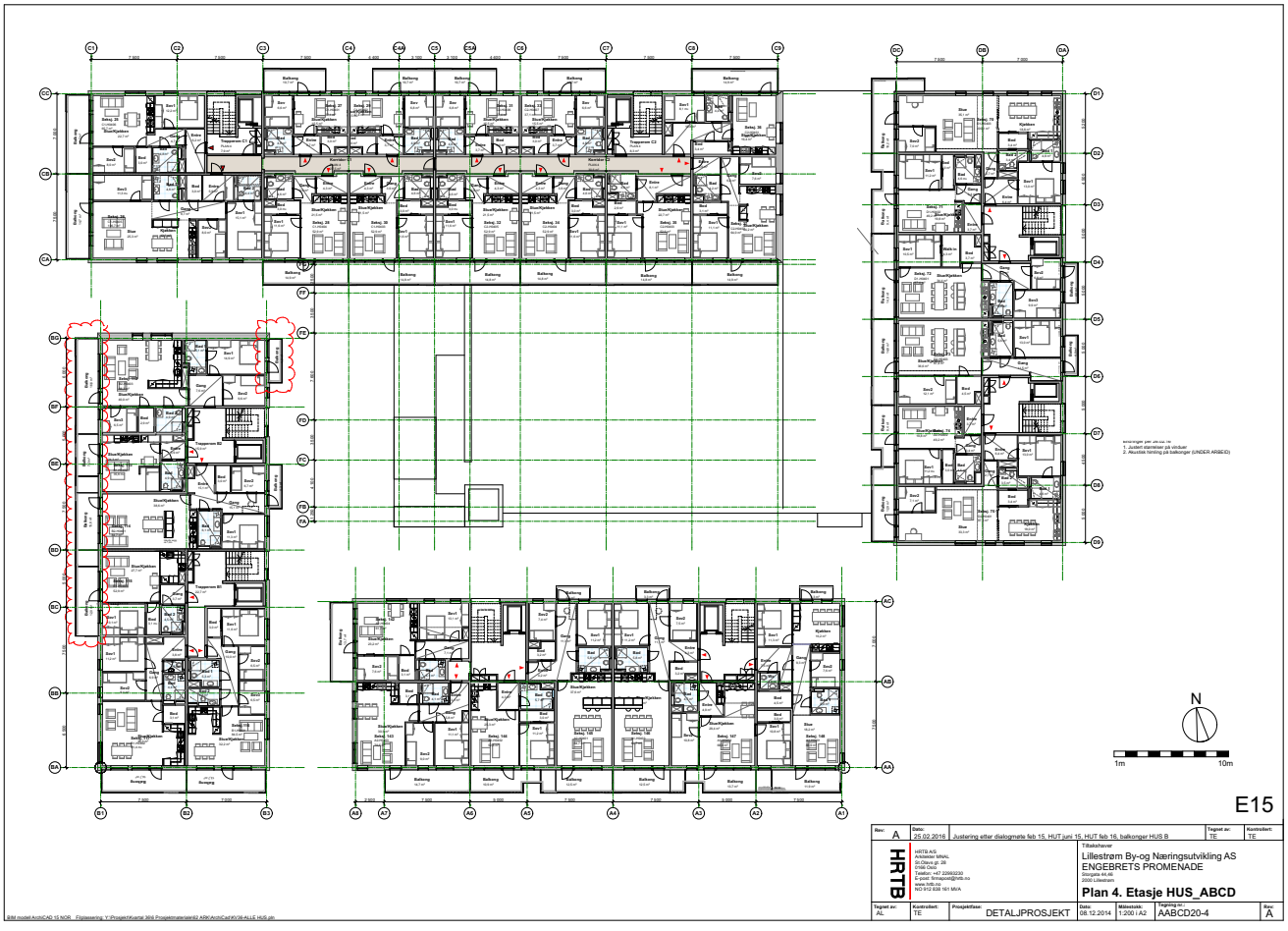
Byggverk eller deler av dette må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. pbl. § 20-1 bokstav d.

Med hilsen

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

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
SAMEIET ENGEBRETS PROMENADE



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: arkitekter@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

Reguleringsplan på bakken 81/294/0/25

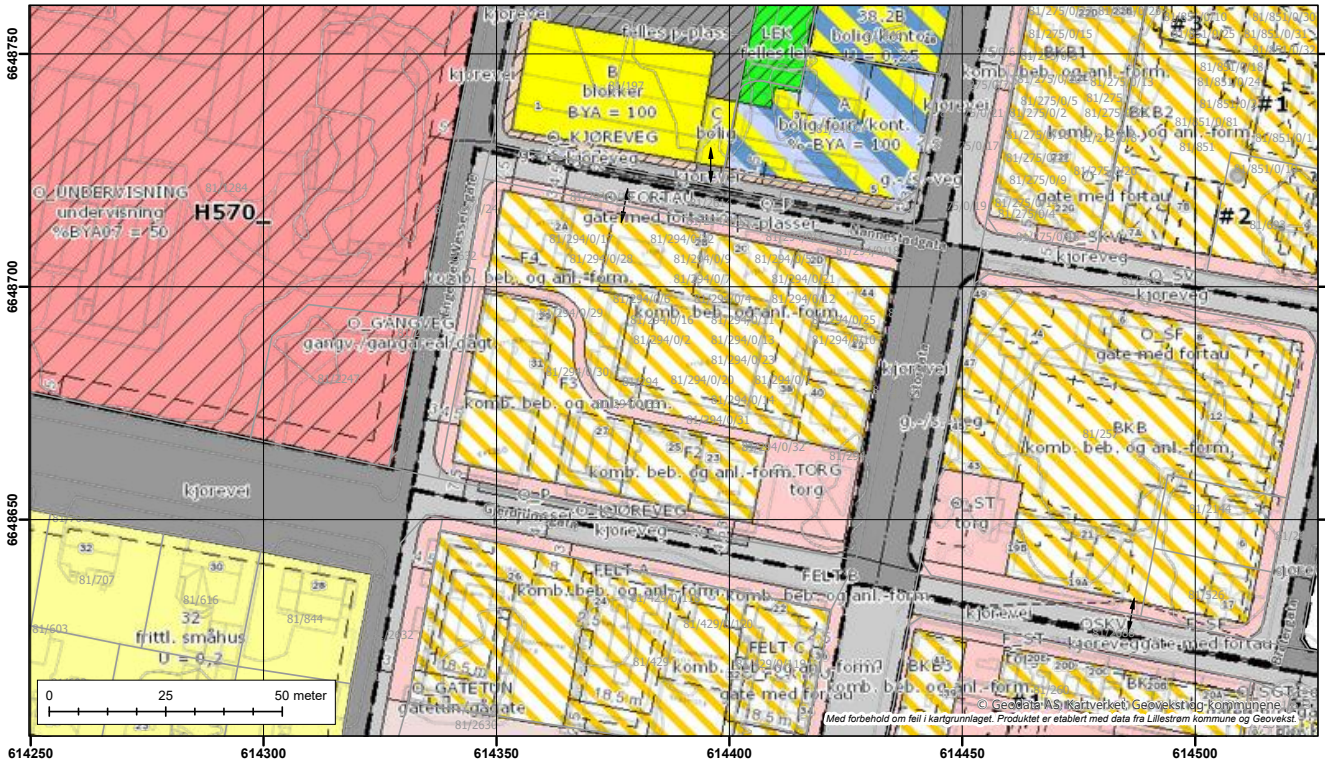
Tegnforklaring:

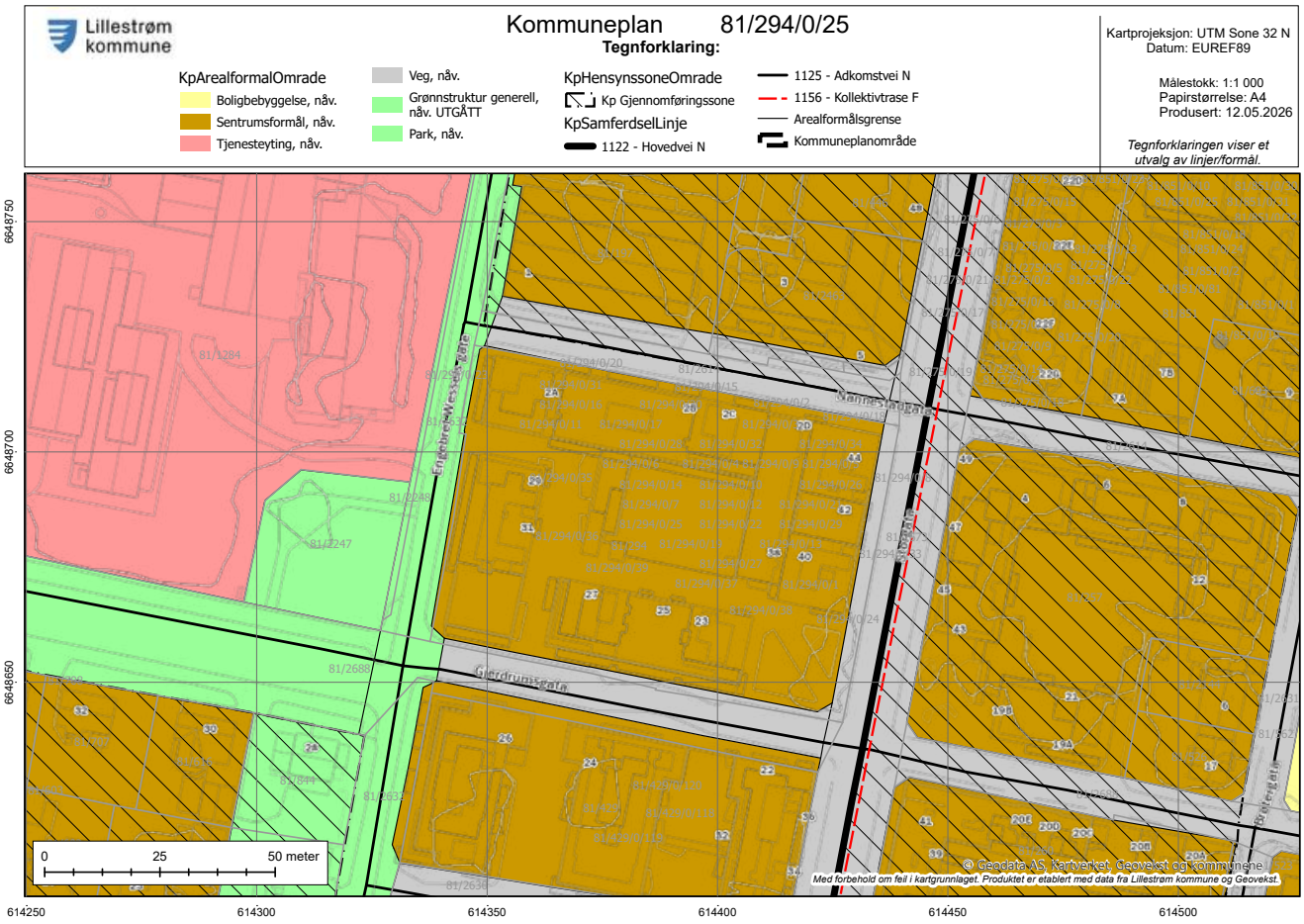
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Kjørevei
- Gang- / sykkelveg
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- 1162 - Undervisning
- 1800 - Kombinert 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: 12.05.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.




Lillestrøm kommune
Kommuneplan 81/294/0/25
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: 12.05.2026
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.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602170913
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974637979	SKEDSMO KOMMUNE TEKNISK SEKTOR	Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
996963594	LILLESTRØM BY OG NÆRINGSUTVIKLING		c/o AF Gruppen Norge AS, Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0231	81	294

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0231	81	294	0	1	58 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	2	65 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	3	66 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	4	101 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	5	52 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	6	37 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	7	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	8	37 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	9	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	10	52 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	11	52 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	12	66 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	13	107 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	14	37 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	15	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	16	37 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	17	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	18	37 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	19	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 646373 Tinglyst: 16.06.2017
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/646373/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-12 12:45

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/646373/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-12 12:45

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0231	81	294	0	20	37 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	21	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	22	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	23	50 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	24	64 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	25	66 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	26	107 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	27	37 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	28	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	29	37 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	30	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	31	37 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	32	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	33	37 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	34	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	35	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	36	50 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	37	64 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	38	66 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	39	107 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	40	37 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	41	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	42	37 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	43	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	44	37 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	45	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	46	37 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	47	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	48	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	49	50 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	50	64 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	51	66 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	52	106 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0231	81	294	0	53	132 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	54	66 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	55	111 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	56	137 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	57	137 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	58	100 / 15334	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	81	294	0	59	49 / 15334	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	81	294	0	60	87 / 15334	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	81	294	0	61	87 / 15334	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	81	294	0	62	49 / 15334	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	81	294	0	63	97 / 15334	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	81	294	0	64	100 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	65	49 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	66	87 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	67	87 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	68	49 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	69	97 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	70	100 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	71	49 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	72	87 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	73	87 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	74	49 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	75	97 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	76	100 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	77	49 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	78	87 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	79	87 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	80	49 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	81	97 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	82	100 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	83	49 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	84	87 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	85	87 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei

14.06.2017 15.11

Side 3 av 6

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0231	81	294	0	86	49 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	87	97 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	88	126 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	89	124 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	90	126 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	91	124 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	92	49 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	93	48 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	94	45 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	95	48 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	96	35 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	97	58 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	98	38 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	99	57 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	100	36 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	101	85 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	102	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	103	85 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	104	81 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	105	38 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	106	57 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	107	36 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	108	85 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	109	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	110	85 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	111	81 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	112	98 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	113	36 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	114	85 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	115	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	116	85 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	117	81 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	118	136 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei

14.06.2017 15.11 Side 4 av 6

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0231	81	294	0	119	85 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	120	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	121	85 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	122	81 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	123	136 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	124	121 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	125	65 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	126	47 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	127	62 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	128	71 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	129	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	130	85 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	131	85 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	132	68 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	133	87 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	134	62 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	135	71 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	136	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	137	85 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	138	85 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	139	68 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	140	87 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	141	62 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	142	71 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	143	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	144	85 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	145	85 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	146	68 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	147	87 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	148	62 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	149	71 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	150	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	151	85 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei

14.06.2017 15.11 Side 5 av 6

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/646373/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-12 12:45

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0231	81	294	0	152	85 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	153	68 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	154	87 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	155	62 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	156	71 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	157	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	158	85 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	159	85 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	160	68 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	161	87 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	162	62 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	163	71 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	164	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	165	85 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	166	85 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	167	68 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	168	87 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	169	99 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	170	100 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	171	71 / 15334	Næringseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	172	139 / 15334	Næringseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	173	111 / 15334	Næringseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	174	87 / 15334	Næringseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	175	87 / 15334	Næringseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	176	109 / 15334	Næringseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	177	228 / 15334	Næringseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	178	1082 / 15334	Næringseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	179	1429 / 15334	Næringseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Plan- og bygningsavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 LILLESTRØM

BESØKSADRESSE
Jonas Liesgate 18 LILLESTRØM

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

SKEDSMO KOMMUNE

OBOS BBL
Postboks 6666 St Olavs Plass
0129 OSLO

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
ANB-EJ - Espen Jørgensen	2017/5426	Per Egil Johnsen, 66938404	02.06.2017

Saksnr.:2017/5426
Vedtaksnr.(DS):17/507

Tillatelse til oppdeling i eierseksjoner - gnr 81 bnr 294 - Nannestad gata 2 - a - b - c - Storgata 40 - a - b - c - med fler

Det vises til begjæring om seksjonering.

VEDTAK

I henhold til eierseksjonslovens § 9 godkjenner Skedsmo kommune seksjonering av boligblokker med næringsdeler på eiendom gnr 81. bnr. 294, slik som vist på vedlagt situasjonskart og plantegninger.

Opplysning om videre saksgang
Etter klagefristens utløp matrikkelføres eierseksjonene. Vedtaket sendes deretter til tinglysing.

Opplysning om klageadgang:
Vedtaket kan påklages av grunneier(-e) og leietaker(-e) og andre med rettslig klageinteresse til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. Forvaltningslovens Kap. 6. Klagen sendes Skedsmo kommune, Teknisk sektor, Pb. 313, 2001 Lillestrøm med referanse til saksnummer. Klagen vil bli behandlet av Skedsmo kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.
Ønsker de å klage, tilrår vi dem å sette fram klagen så snart som mulig etter at meldingen om tillatelsen er mottatt. Kommer ikke klagen inn innen fristen, vil begjæringen om seksjonering bli sendt for tinglysing. I alle tilfeller vil kommunen sende begjæringen til tinglysing dersom ingen klager etter at fristen for å klage er gått ut eller når klagen er endelig avgjort.

Fraskrivelse av retten til å klage:
I saker hvor alle personer med rettslig klageinteresse i saken skriftlig fraskriver seg retten til å klage etter forvaltningsloven §§ 28 og 29, kan Skedsmo kommune godta å tinglyse begjæringen om seksjonering/reseksjonering før klagefristen i forvaltningsloven (3 uker) går ut.

SAKSUTREDNING

1. BAKGRUNN

Vedlegg i saken
Begjæring om seksjonering, datert 15.03.2017 av rekvirent.

Situasjonsplan seksjonering, datert 01.03.2017.
Kart, datert 02.06.2017 av Skedsmo kommune.
Plantegninger.
Vedtekter, udatert.

Faktaopplysninger
Hjemmelshaver til gnr. 81 bnr. 294, Storgata 38-44, Nannestadgata 2 A, B, C og D, Gjerdrumsgata 23-31, søker om seksjonering av boligblokker med næringsdeler og parkeringskjeller til eierseksjoner. Søknad er datert 15.03.2017.

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan med plaident: 519, i et område regulert til kombinert bebyggelse med bolig, forretning, kontor og privat tjenesteyting, bevertning mv.

Parkeringsplassdekning er regulert i § 2.7 i reguleringsbestemmelser, dvs. at parkering skal opparbeides i henhold til maksimumskrav. Vi minner om minimum 5 % av bilplassene, dog ikke færre enn 2 plasser, skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse.

2. VURDERING

Det søkes om seksjonering av boligblokker med næringsdeler og parkeringskjeller der igangsettingstillatelse er gitt 27.08.2015.

Begjæring om seksjonering inneholder opplysninger om:
- eiendommens betegnelse
- de enkelte seksjoners formål
- sameiebrøk for hver seksjon

Med begjæringen følger situasjonsplan over eiendommen, plantegninger for alle etasjer og vedtekter for sameiet.

De enkelte seksjoners formål er ikke i strid med reguleringsplanen.

Gebyr:
Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Skedsmo kommunestyre. Gebyrsatsene er tilgjengelig på kommunens hjemmesider: www.skedsmo.kommune.no

Behandlingsgebyret er fastsatt til tre ganger rettsgebyret. Rettsgebyret er p.t.kr. 1.049,-. I tillegg skal kommunen, i henhold til eierseksjoneringsloven § 7, innkreve tinglysningsgebyr p.t.kr. 525,-. Totale fakturagrunnlag utgjør kr. 3.672,-.

3. KONKLUSJON

Vilkårene etter eierseksjonsloven § 6 er oppfylt og seksjoneringsbegjæring er i samsvar med § 7, slik at tillatelse til seksjonering kan gis.

Med hilsen

Per Egil Johnsen
overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Fakturagrunnlag (spesifisering av gebyrer) og faktura (til betaling) ettersendes.

Returneres etter tinglysning til

Begjæring[1] om

☒ oppdeling i eierseksjonen

☐ reseksjonering

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0231	SKEDSMO	81	294		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
996 963 594	Lillestrøm By og Næringsutvikling AS	1/1

3.Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	tilleggsareal [6]
1	Se vedlegg	—	—	13	—	—	—	25	—	—	—	37	—	—	—	49	—	—	—
2	—	—	—	14	—	—	—	26	—	—	—	38	—	—	—	50	—	—	—
3	—	—	—	15	—	—	—	27	—	—	—	39	—	—	—	51	—	—	—
4	—	—	—	16	—	—	—	28	—	—	—	40	—	—	—	52	—	—	—
5	—	—	—	17	—	—	—	29	—	—	—	41	—	—	—	53	—	—	—
6	—	—	—	18	—	—	—	30	—	—	—	42	—	—	—	54	—	—	—
7	—	—	—	19	—	—	—	31	—	—	—	43	—	—	—	55	—	—	—
8	—	—	—	20	—	—	—	32	—	—	—	44	—	—	—	56	—	—	—
9	—	—	—	21	—	—	—	33	—	—	—	45	—	—	—	57	—	—	—
10	—	—	—	22	—	—	—	34	—	—	—	46	—	—	—	58	—	—	—
11	—	—	—	23	—	—	—	35	—	—	—	47	—	—	—	59	—	—	—
12	—	—	—	24	—	—	—	36	—	—	—	48	—	—	—	60	—	—	—
Sum tellere:				—				= sum nevner:				—				SE VEDLEGG			

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
15/3-17	OLE CHRISTIAN HALLEKJOD for LILLESTRØM BY OG NÆRINGSUTVIKLING AS

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [x] Seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [x] bruksenhetens formål (boli eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelser til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [x] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [x] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøpsrett (§ 14)

g) [x] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [x] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og §190).

6. tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/ Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres
Oslo 15/3-17 Oslo 15/3-17	For Lillestrøm By og Næringsutvikling AS ONE CHRISTIAN MELLEKUD	

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt[6)]
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
81	294			

Dato	Stempel og underskrift
15.06.2017	Per Egil Johnsen

Skedsmo kommune
Teknisk sektor
Postboks 313
2001 LILLESTRØM

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering /reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tingslysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjoneringsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i moen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysningsgjenpart.

Plass for tinglysningsattest, påtegninger mv

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
15/3-17	OLE CHRISTIAN HALLELUD FOR LILLESTRØM BY OG NÆRINGSUTVIKLING AS

Vedlegg til skjema for seksjoneringsbegjæring pkt. 3

Gnr. 81 Bnr. 294 Skedsmo
Storgata 40, 42 og 44

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

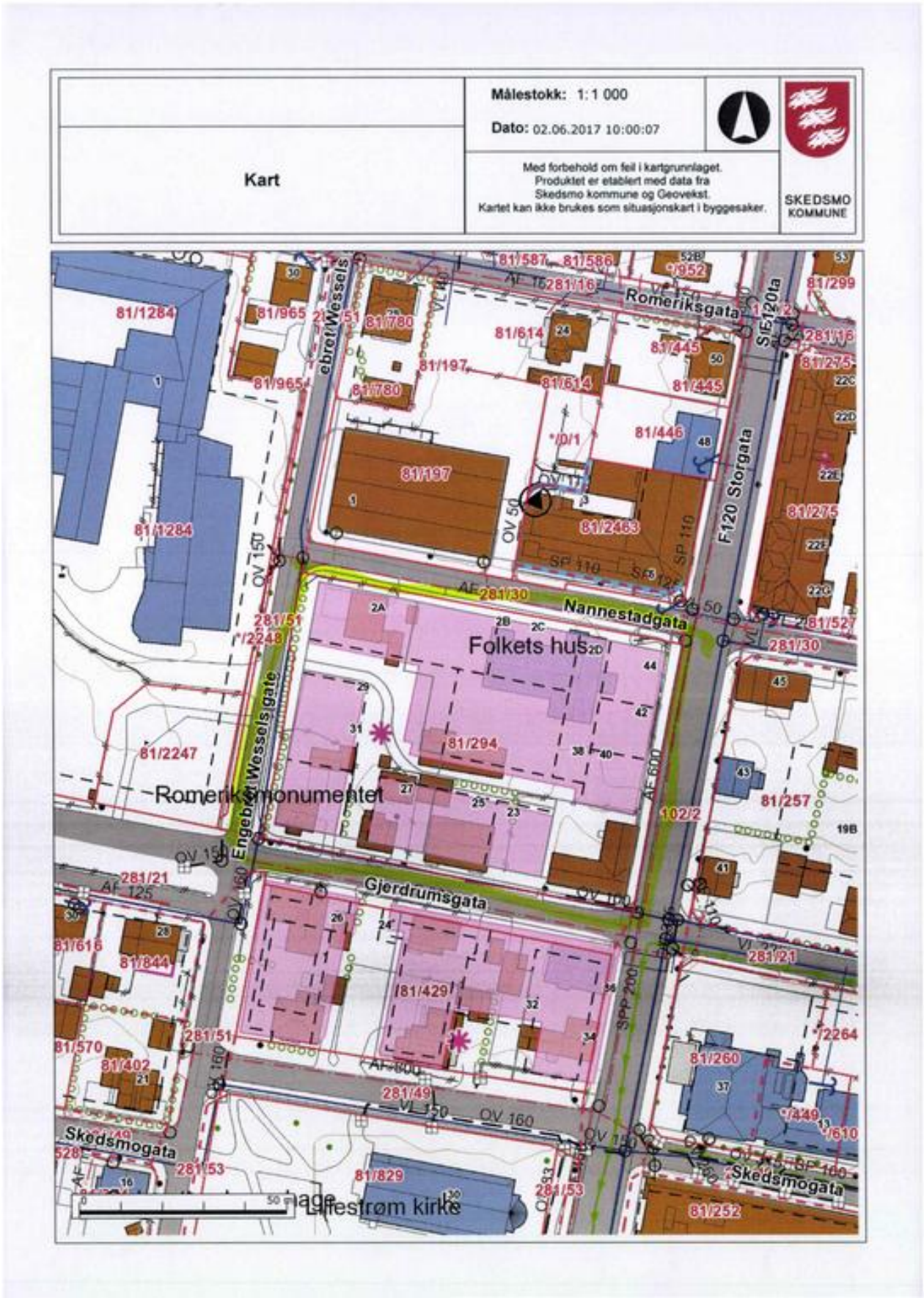
S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	58		61	B	87	U	121	B	85	
2	B	65		62	B	49	U	122	B	81	
3	B	66		63	B	97	U	123	B	136	
4	B	101		64	B	100		124	B	121	
5	B	52		65	B	49		125	B	65	
6	B	37		66	B	87		126	B	47	
7	B	53		67	B	87		127	B	62	
8	B	37		68	B	49		128	B	71	
9	B	53		69	B	97		129	B	53	
10	B	52		70	B	100		130	B	85	
11	B	52		71	B	49		131	B	85	
12	B	66		72	B	87		132	B	68	
13	B	107		73	B	87		133	B	87	
14	B	37		74	B	49		134	B	62	
15	B	53		75	B	97		135	B	71	
16	B	37		76	B	100		136	B	53	
17	B	53		77	B	49		137	B	85	
18	B	37		78	B	87		138	B	85	
19	B	53		79	B	87		139	B	68	
20	B	37		80	B	49		140	B	87	
21	B	53		81	B	97		141	B	62	
22	B	53		82	B	100		142	B	71	
23	B	50		83	B	49		143	B	53	
24	B	64		84	B	87		144	B	85	
25	B	66		85	B	87		145	B	85	
26	B	107		86	B	49		146	B	68	
27	B	37		87	B	97		147	B	87	
28	B	53		88	B	126		148	B	62	
29	B	37		89	B	124		149	B	71	
30	B	53		90	B	126		150	B	53	
31	B	37		91	B	124		151	B	85	
32	B	53		92	B	49		152	B	85	
33	B	37		93	B	48		153	B	68	
34	B	53		94	B	45		154	B	87	
35	B	53		95	B	48		155	B	62	
36	B	50		96	B	35		156	B	71	
37	B	64		97	B	58		157	B	53	
38	B	66		98	B	38		158	B	85	
39	B	107		99	B	57		159	B	85	
40	B	37		100	B	36		160	B	68	
41	B	53		101	B	85		161	B	87	
42	B	37		102	B	53		162	B	62	
43	B	53		103	B	85		163	B	71	
44	B	37		104	B	81		164	B	53	
45	B	53		105	B	38		165	B	85	
46	B	37		106	B	57		166	B	85	
47	B	53		107	B	36		167	B	68	
48	B	53		108	B	85		168	B	87	
49	B	50		109	B	53		169	B	99	
50	B	64		110	B	85		170	B	100	
51	B	66		111	B	81		171	N	71	
52	B	106		112	B	98		172	B N	129	
53	B	132		113	B	36		173	B N	111	
54	B	66		114	B	85		174	B N	83	
55	B	111		115	B	53		175	B N	33	
56	B	137		116	B	85		176	B N	109	
57	B	137		117	B	81		177	B N	238	
58	B	100	U	118	B	136		178	B N	1063	
59	B	49	U	119	B	85		179	N	1429	B
60	B	87	U	120	B	53		180			
SUM BRØK		3717		SUM BRØK		4474		SUM BRØK		~~5209~~ 7147	

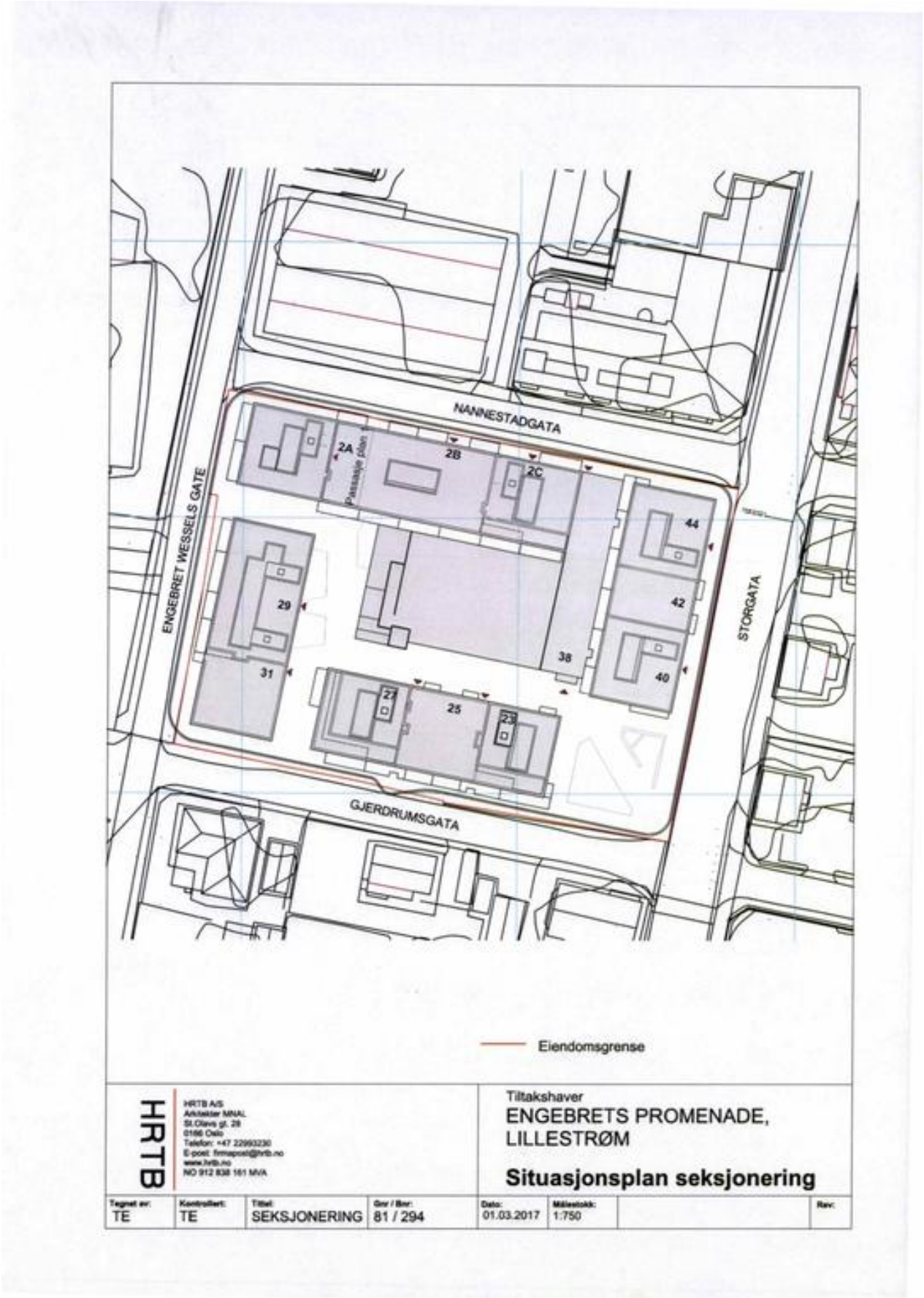
SUM BRØK (TELLERE) ~~15420~~ 15334 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

Signaturer
Dato 15/3-17

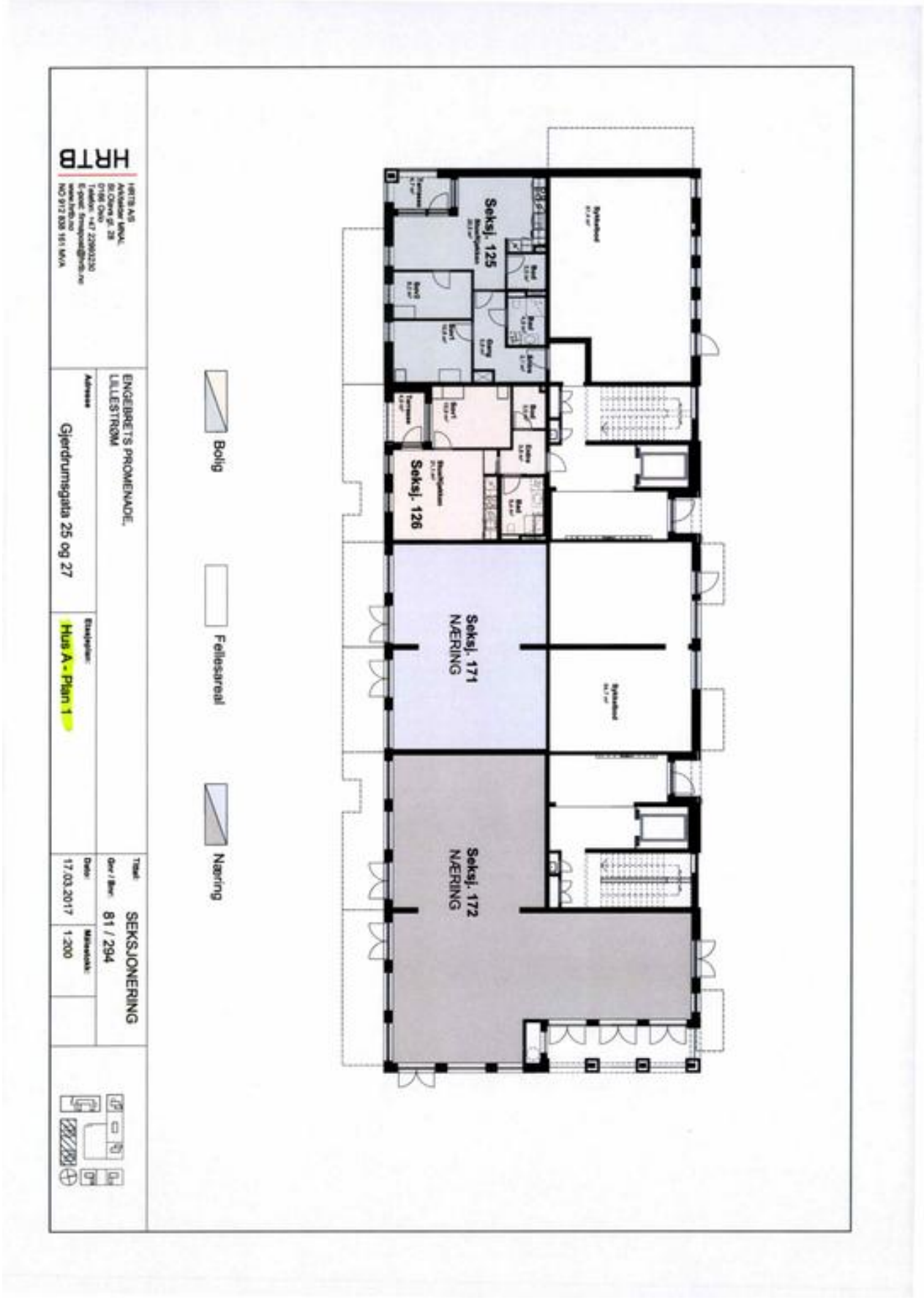
for
Hjemmelshaver Lillestrøm By og Næringsutvikling AS

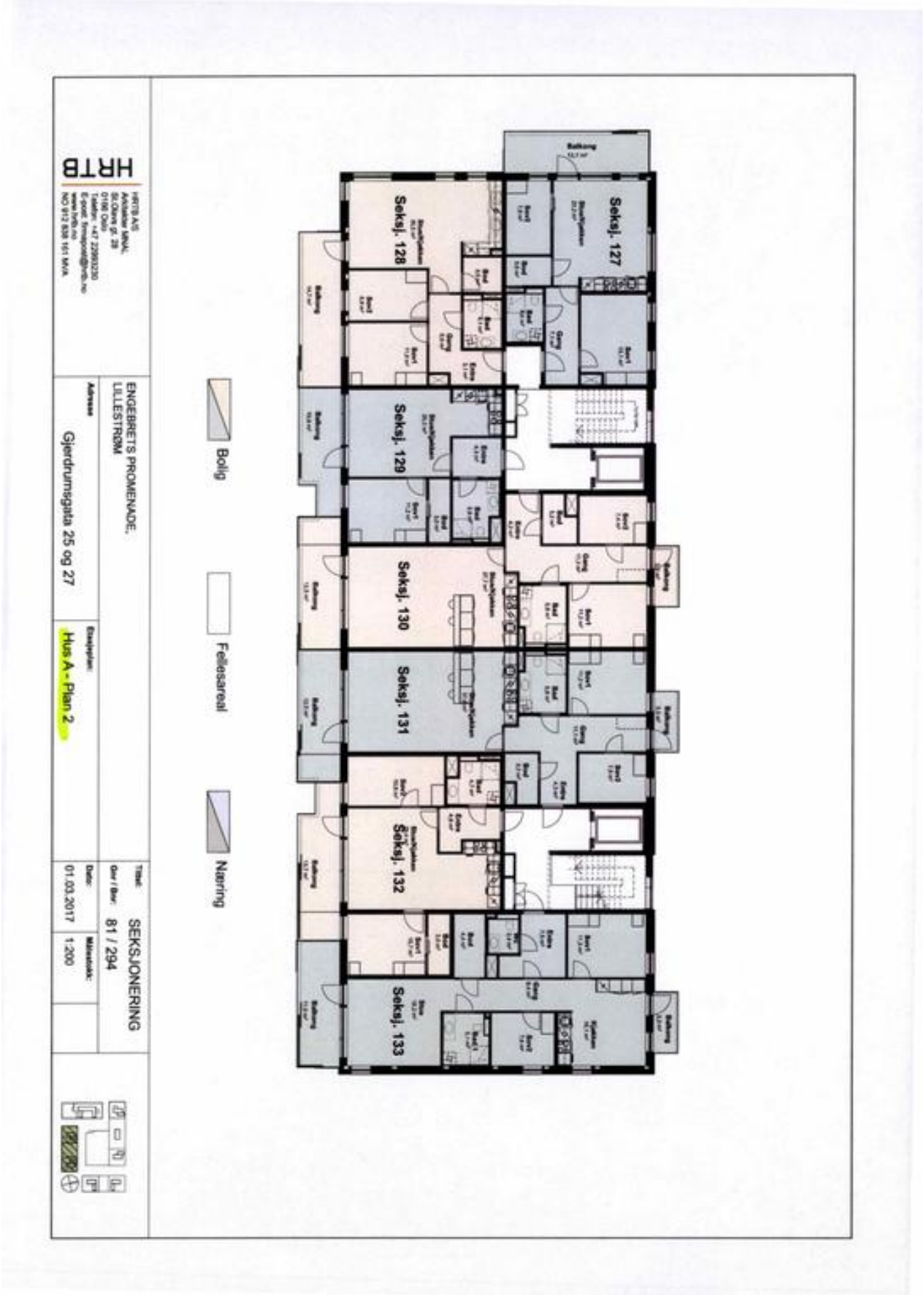
OLE CHRISTIAN HALLEUD


Kart
Målestokk: 1:1 000
Dato: 02.06.2017 10:00:07
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget.
Produktet er etablert med data fra
Skedsmo kommune og Geovekst.
Kartet kan ikke brukes som situasjonskart i byggesaker.
SKEDSMO KOMMUNE
Romeriksgata
Nannestadgata
Folkets hus
Romeriksmonumentet
Gjerdrumsgata
Skedsmogata
Lillestrøm kirke
Engebret Wessels gate
F120 Storgata
81/1284
81/197
81/2463
81/294
81/2247
81/429
81/829
81/252
81/260
81/257
81/275
81/299
81/527
81/445
81/446
81/614
81/780
81/965
81/587
81/586
81/952
81/2248
81/616
81/844
81/570
81/402
281/16
281/30
281/51
281/21
281/49
281/53
102/2

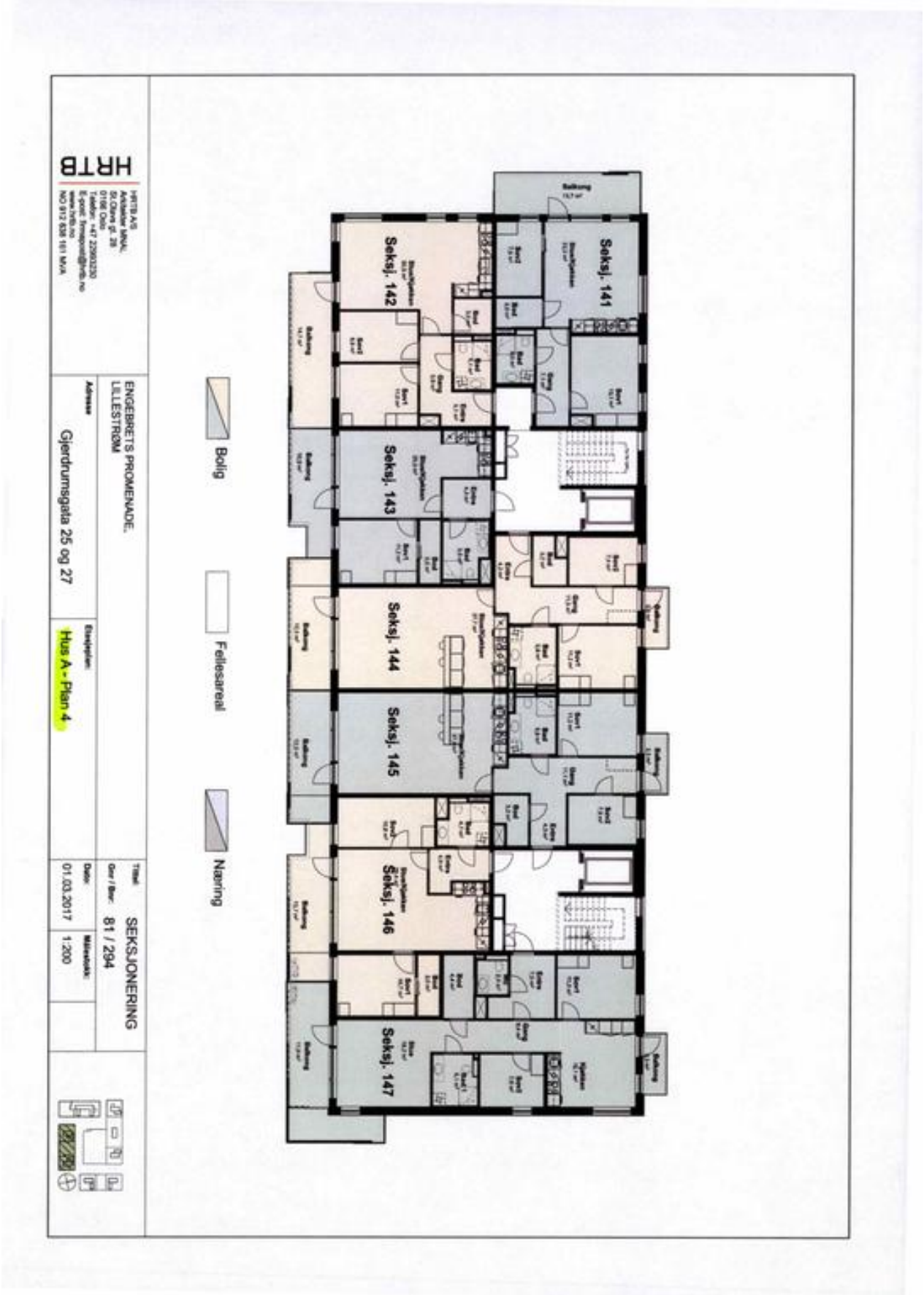

NANNESTADGATA
ENGEBRET WESSELS GATE
STORGATA
GJERDRUMSGATA
2A
2B
2C
Passasje plan
29
31
27
25
23
38
40
42
44
Eiendomsgrense
HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
Tiltakshaver
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM
Situasjonsplan seksjonering
Tegnet av: TE
Kontrollert: TE
Tittel: SEKSJONERING
Gnr / Bnr: 81 / 294
Dato: 01.03.2017
Målestokk: 1:750
Rev:

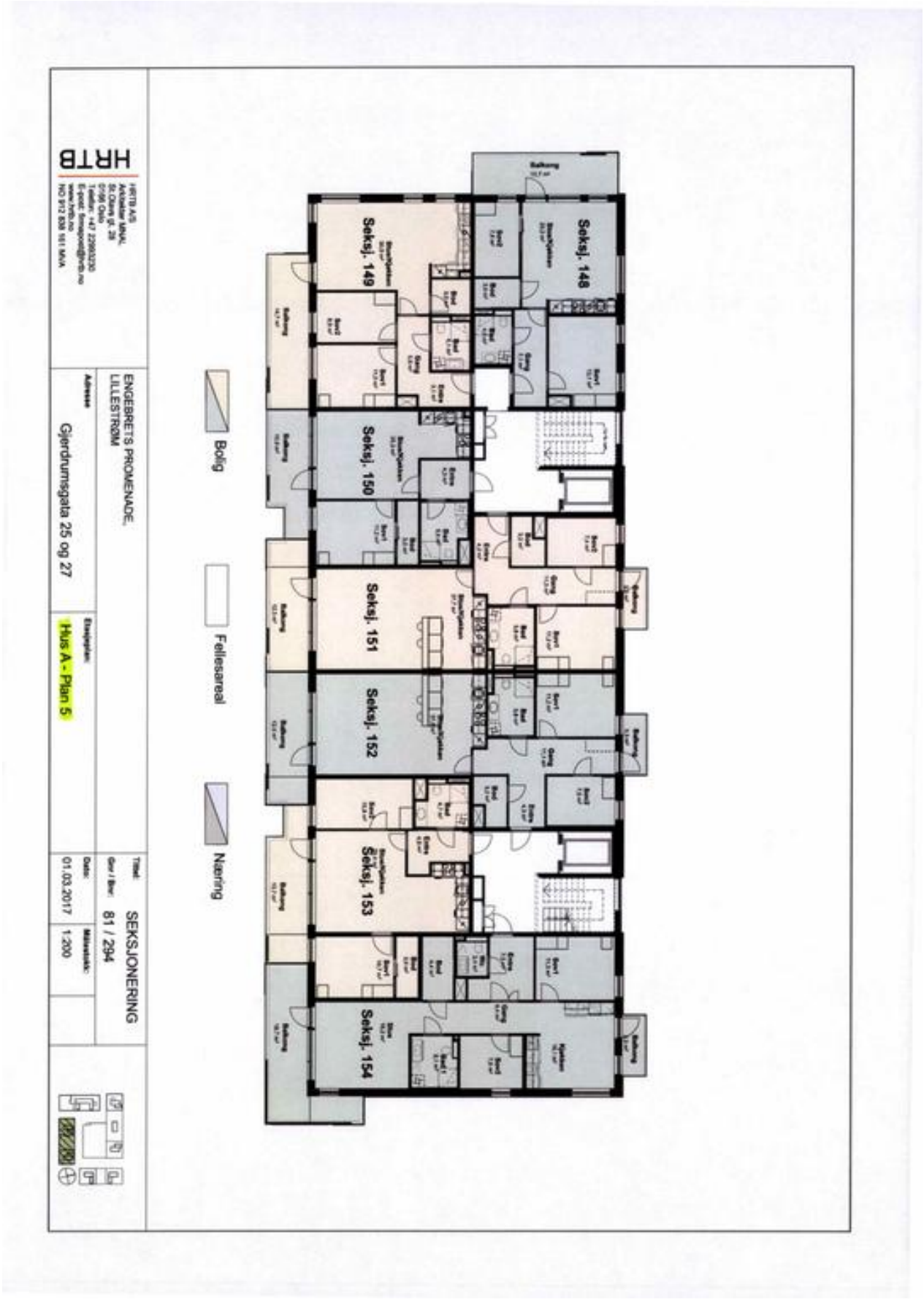

HRTB
HRTB A/S
Arkitektur MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
ENGEBRETS PROMENADE,
LILLESTRØM
Adresse:
NANNESTADGATA 2b
Etasjeplan:
PLAN KJELLER
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Dato:
01.03.2017
Målestokk:
1:400
T 179
S 179
SKRÅNE I TAK
N
Næring
Fellesareal

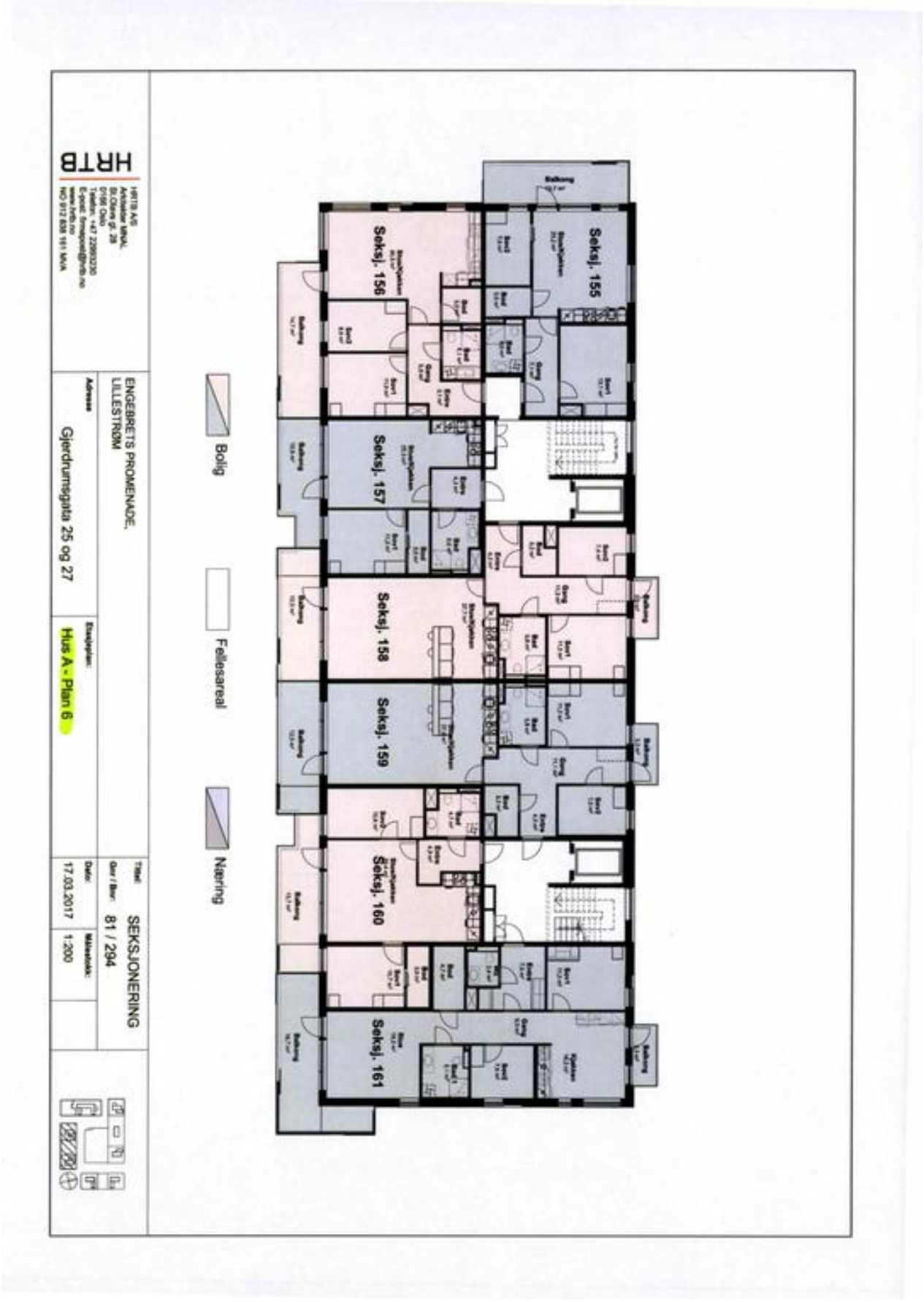

HRTB
ENGEBRETS PROMENADE,
LILLESTRØM
Gjerdrumsgata 25 og 27
Hus A - Plan 1
SEKSJONERING
81 / 294
17.03.2017
1:200
Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 125
Seksj. 126
Seksj. 171
NÆRING
Seksj. 172
NÆRING

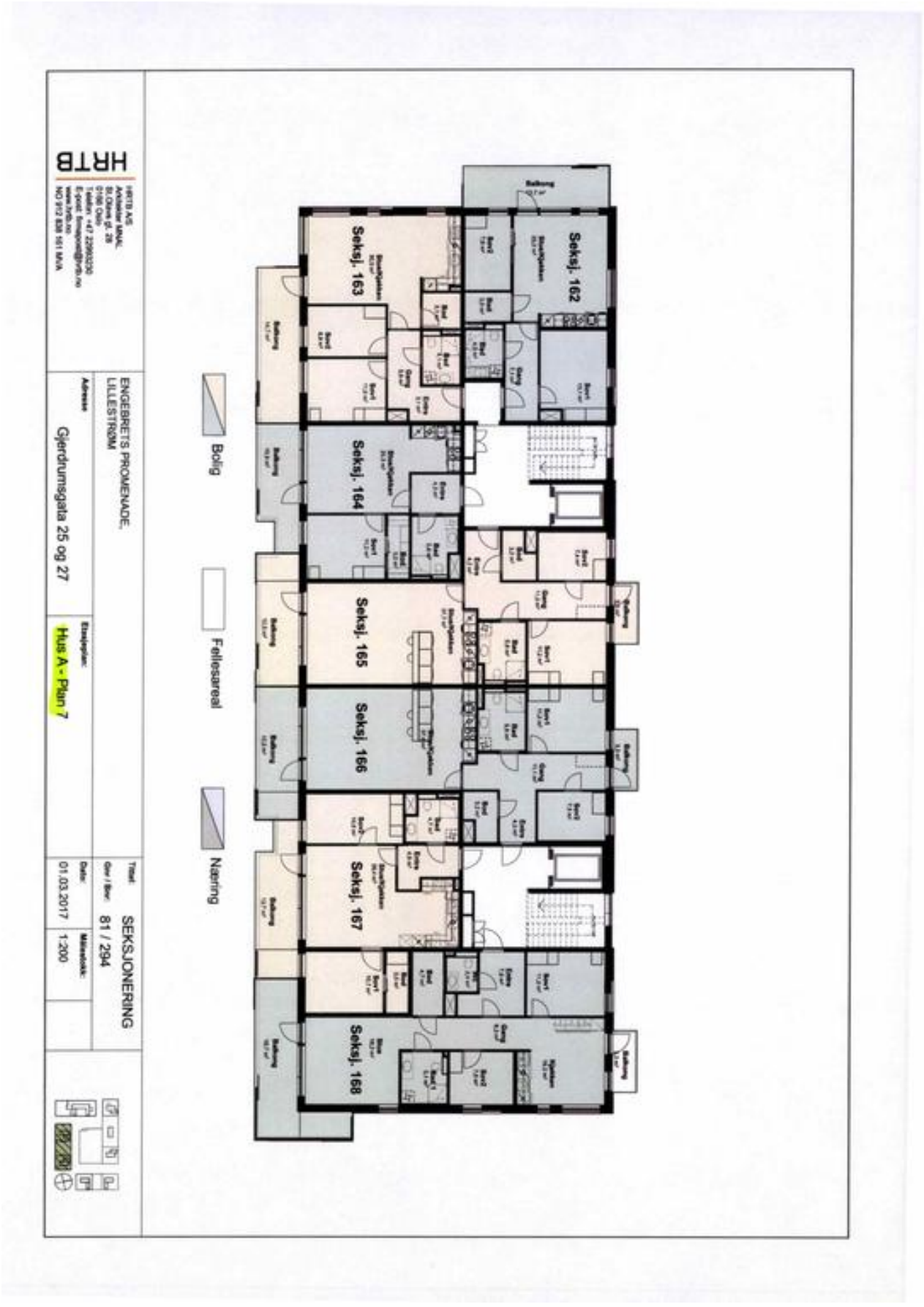

HRTB
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM
Gjerdrumsgata 25 og 27
Hus A - Plan 2
SEKSJONERING
81 / 294
01.03.2017
1:200
Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 127
Seksj. 128
Seksj. 129
Seksj. 130
Seksj. 131
Seksj. 132
Seksj. 133


HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM
Adresse:
Gjerdrumsgata 25 og 27
Etasjeplan:
Hus A - Plan 3
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Dato:
01.03.2017
Målestokk:
1:200
Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 134
Seksj. 135
Seksj. 136
Seksj. 137
Seksj. 138
Seksj. 139
Seksj. 140

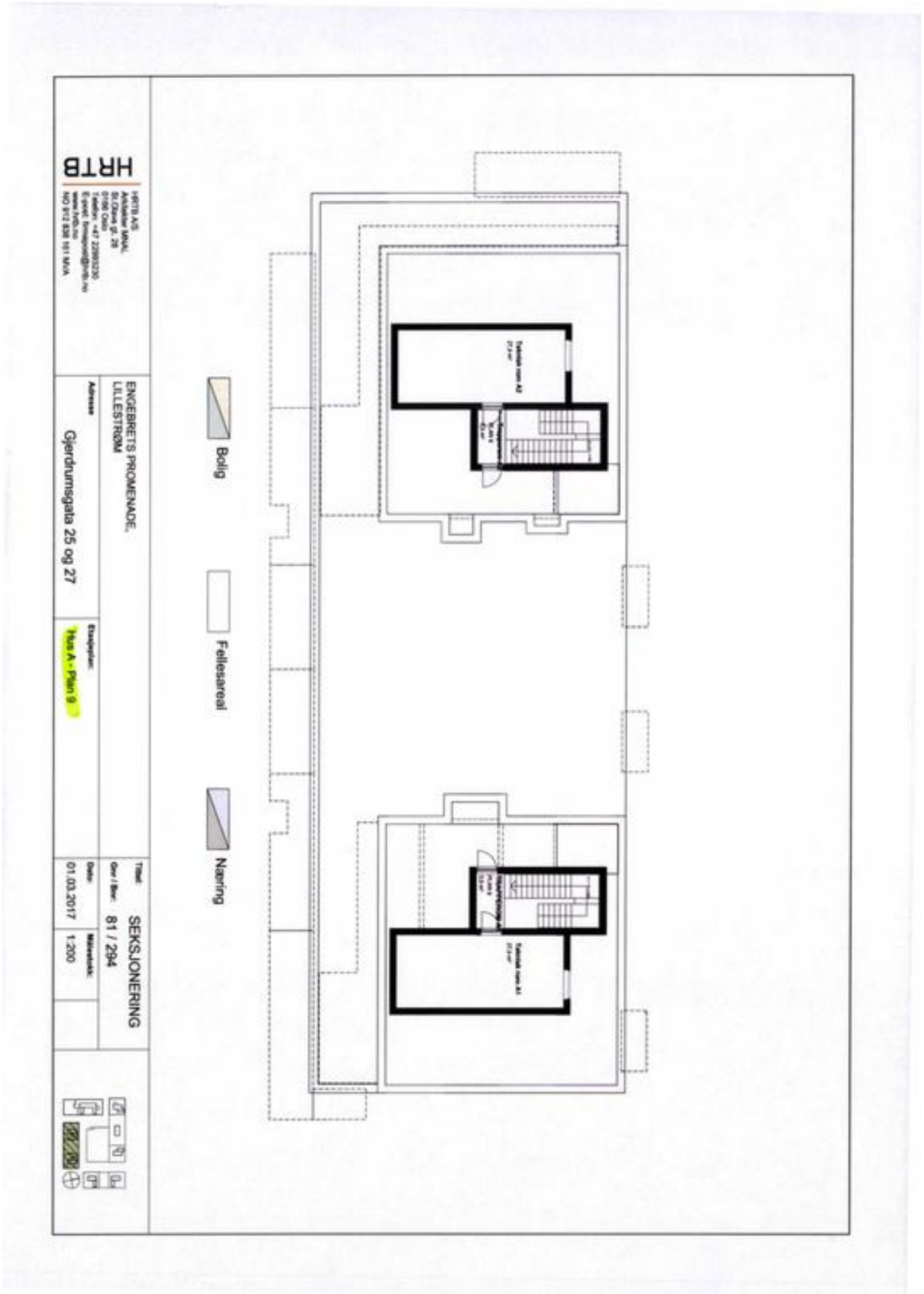

HRTB
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM
Gjerdrumsgata 25 og 27
Hus A - Plan 4
SEKSJONERING
81 / 294
01.03.2017
1:200
Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 141
Seksj. 142
Seksj. 143
Seksj. 144
Seksj. 145
Seksj. 146
Seksj. 147

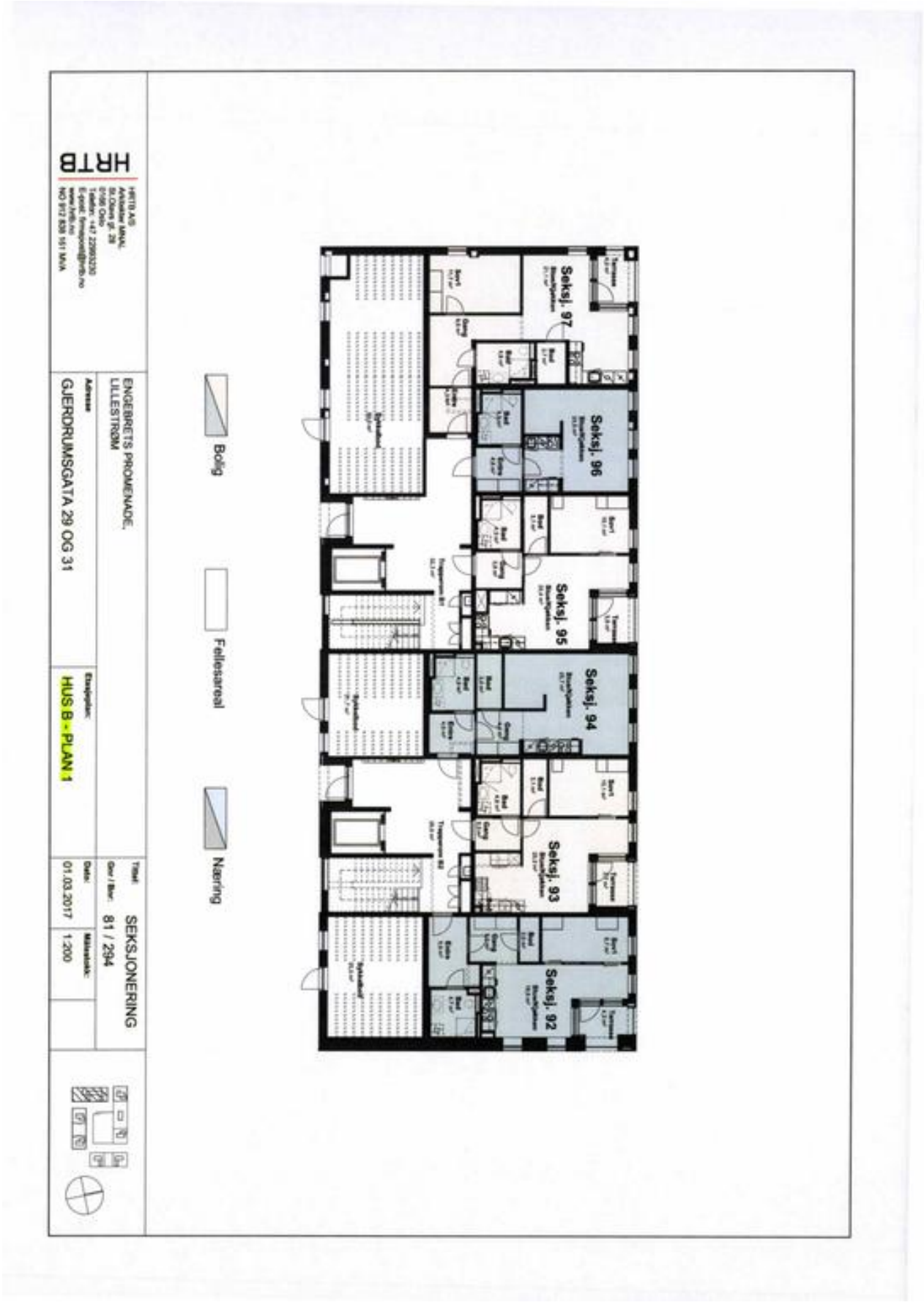

HRTB
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM
Gjerdrumsgata 25 og 27
Hus A - Plan 5
SEKSJONERING
81 / 294
01.03.2017
1:200
Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 148
Seksj. 149
Seksj. 150
Seksj. 151
Seksj. 152
Seksj. 153
Seksj. 154

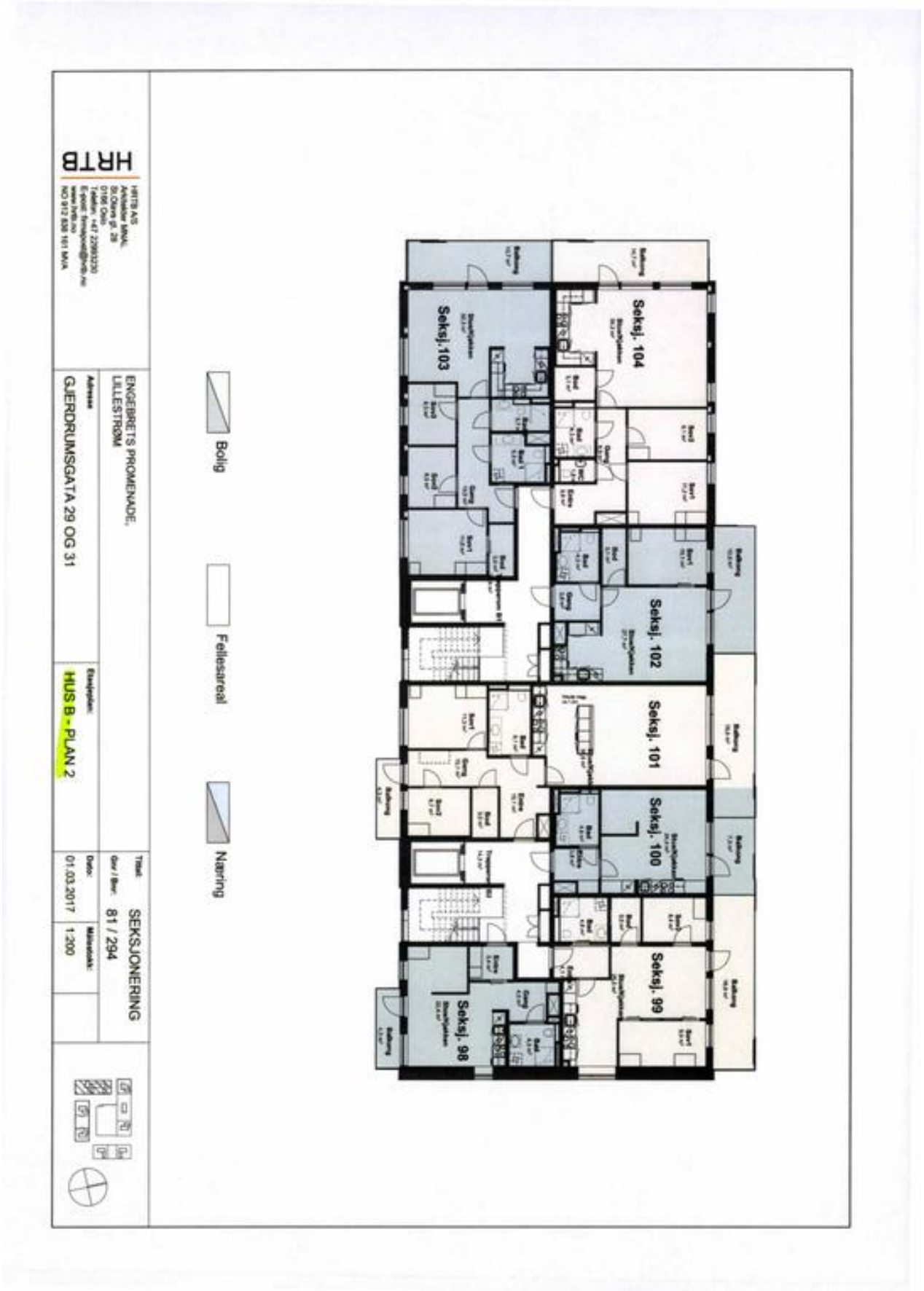

HRTB
HRTB AS
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 29
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM
Adresse
Gjerdrumsgata 25 og 27
Etasjeplan:
Hus A - Plan 6
Dato:
17.03.2017
Målestokk:
1:200
Tittel
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 155
Seksj. 156
Seksj. 157
Seksj. 158
Seksj. 159
Seksj. 160
Seksj. 161

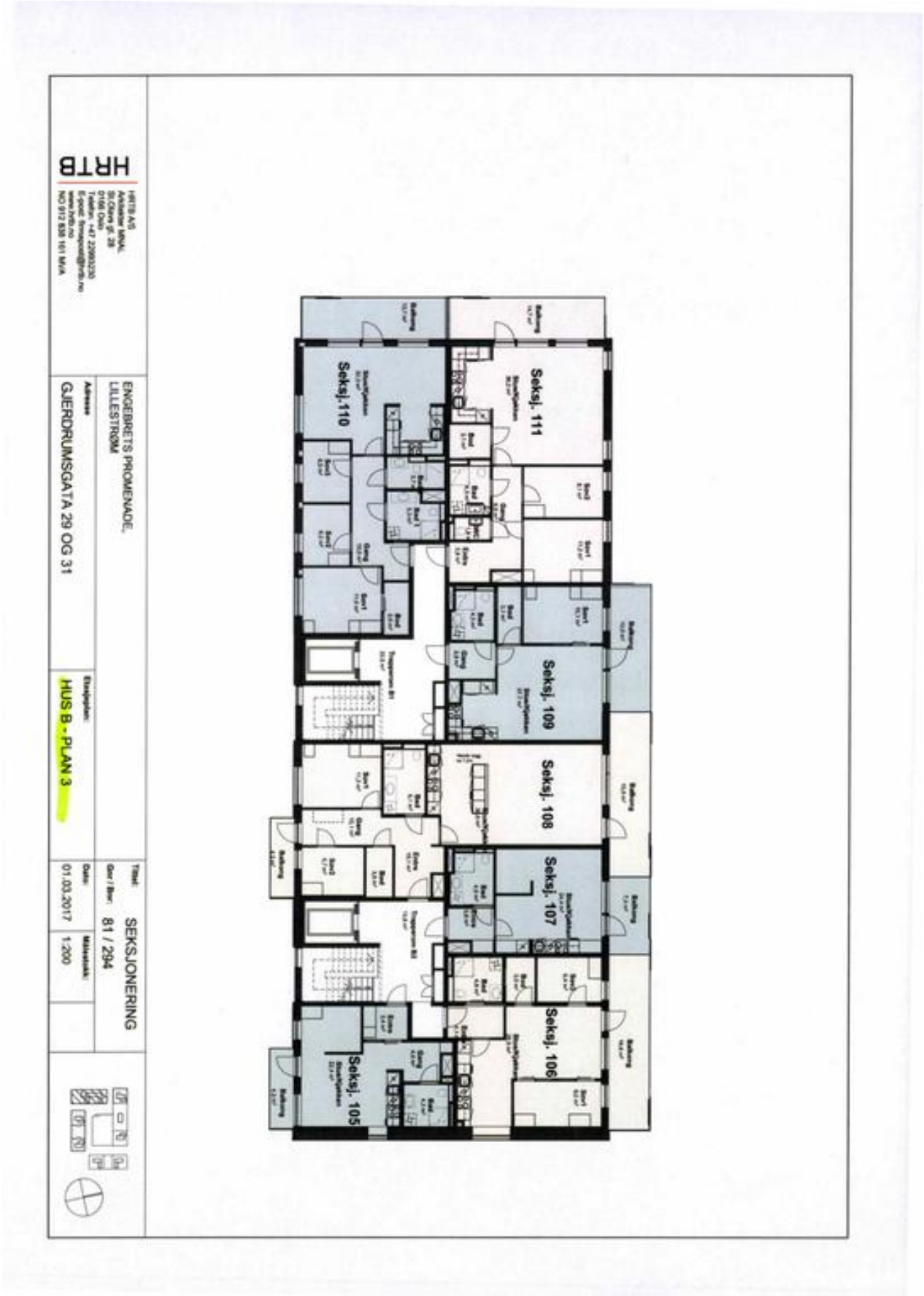

HRTB
ENGEBRETS PROMENADE,
LILLESTRØM
Gjerdrumsgata 25 og 27
Hus A - Plan 7
SEKSJONERING
81 / 294
01.03.2017
1:200
Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 162
Seksj. 163
Seksj. 164
Seksj. 165
Seksj. 166
Seksj. 167
Seksj. 168

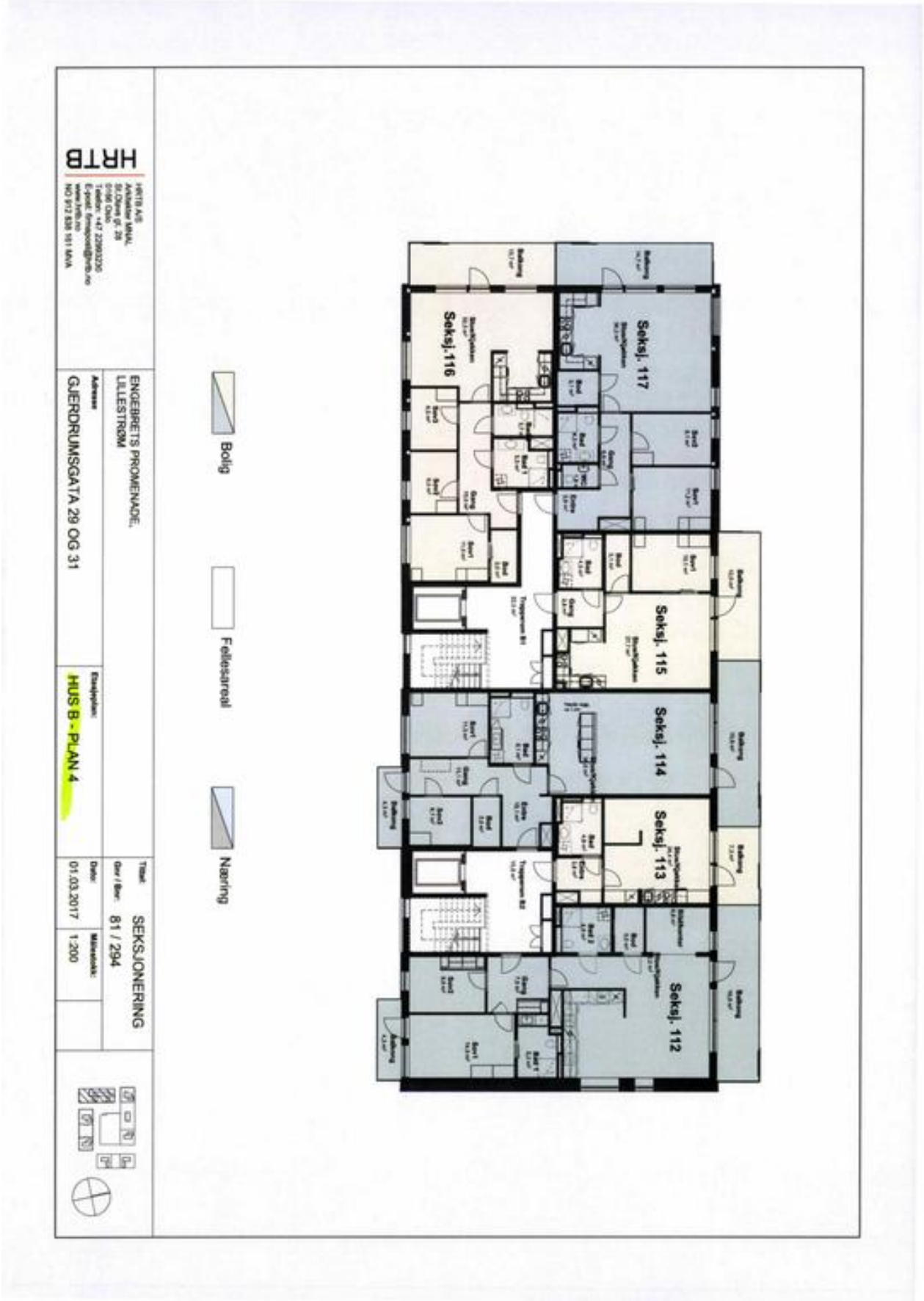

HRTB
HRTB AS
ARKITEKTKONTOR
Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 169
Seksj. 170
ENGEBRETS PROMENADE
LILLESTRØM
Gjerdrumsgata 25 og 27
Hus A - Plan 8
SEKSJONERING
81 / 294
01.03.2017
1:200

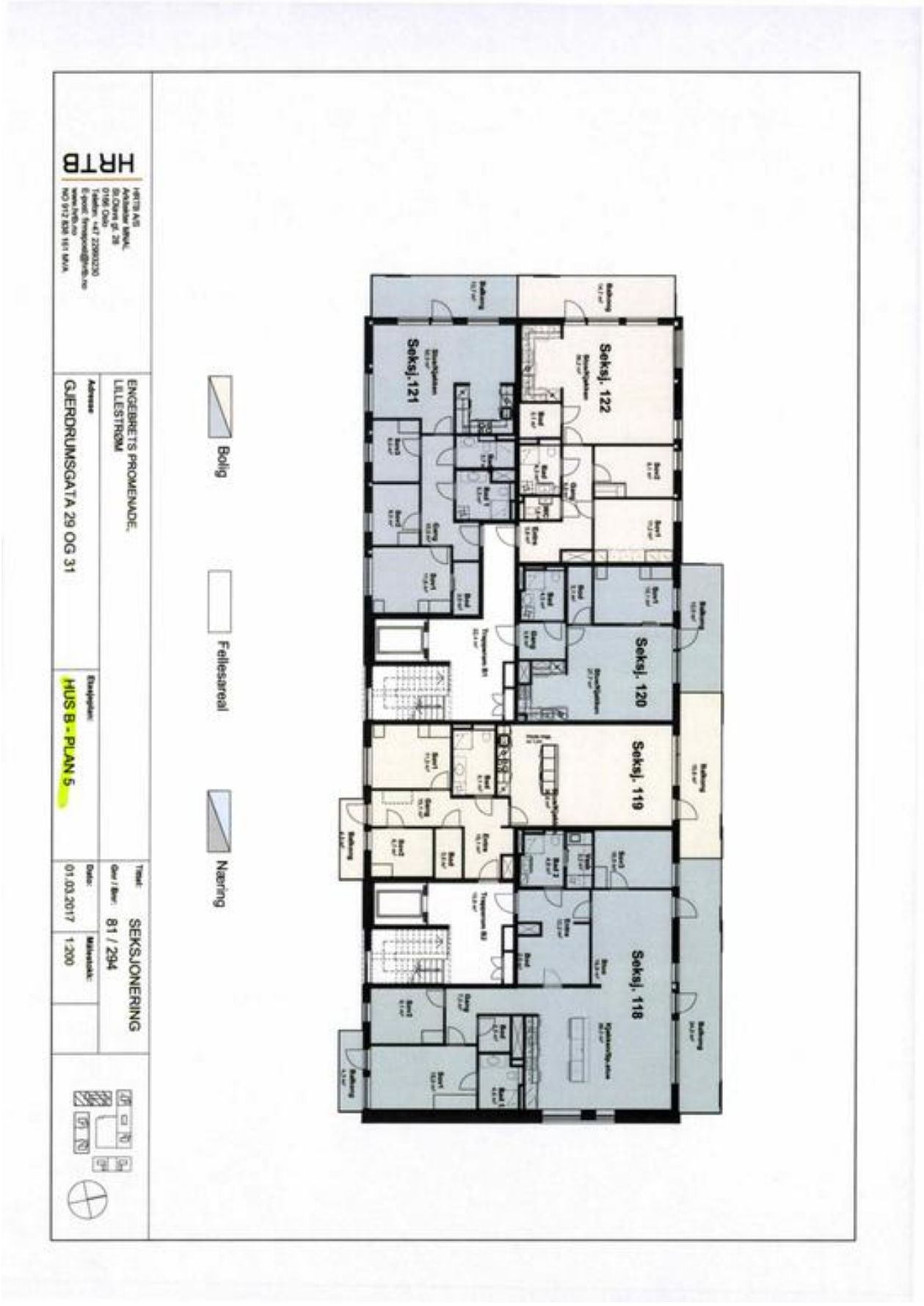

HRTB
HRTB AS
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
Epost: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 913 838 161 MVA
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM
Adresse
Gjerdrumsgata 25 og 27
Etasjeplan:
Hus A - Plan 9
Dato:
01.03.2017
Målestokk:
1:200
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Bolig
Fellesareal
Næring

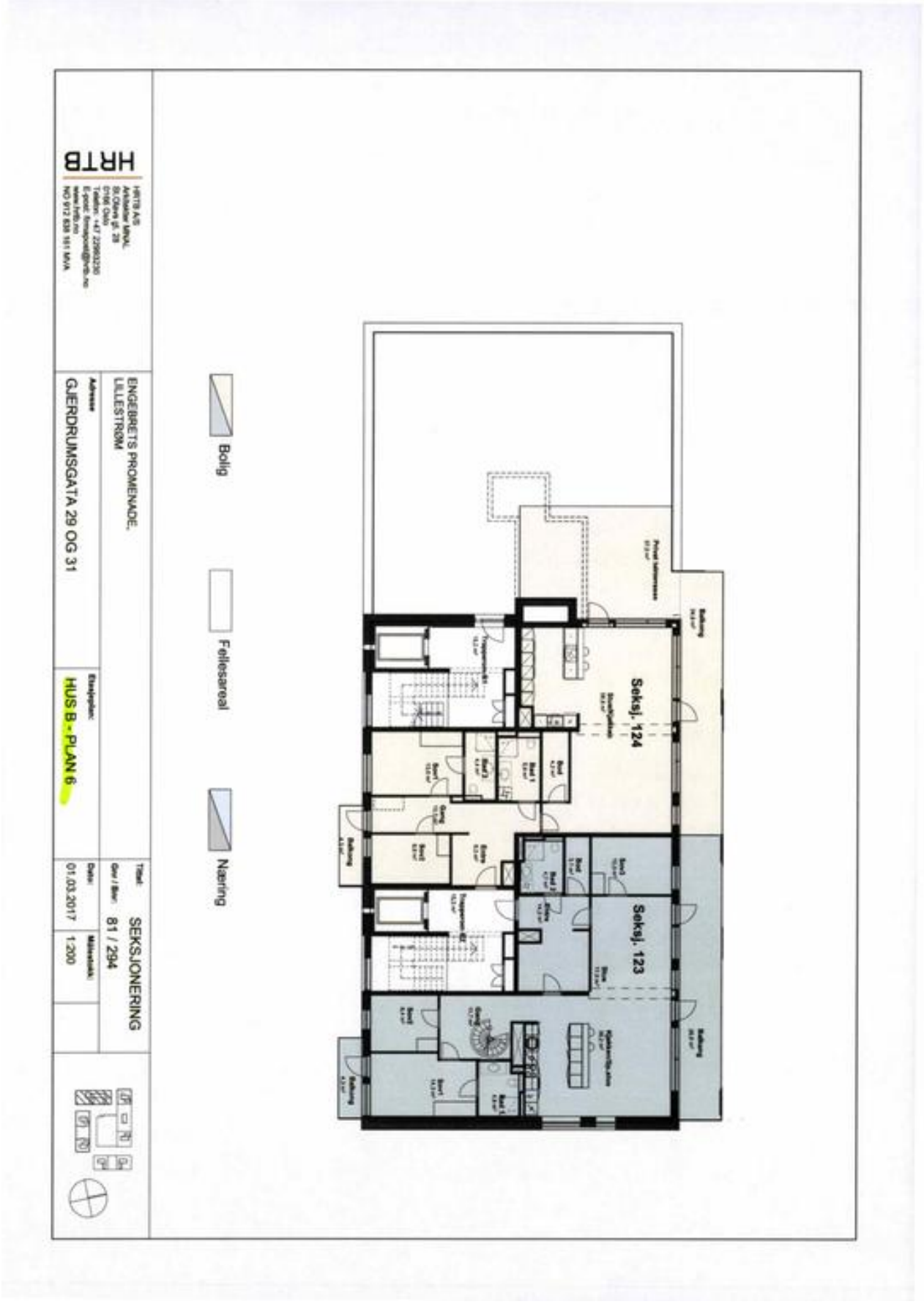

HRTB
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM
GJERDRUMSGATA 29 OG 31
HUS B - PLAN 1
SEKSJONERING
81 / 294
01.03.2017
1:200
Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 97
Seksj. 96
Seksj. 95
Seksj. 94
Seksj. 93
Seksj. 92

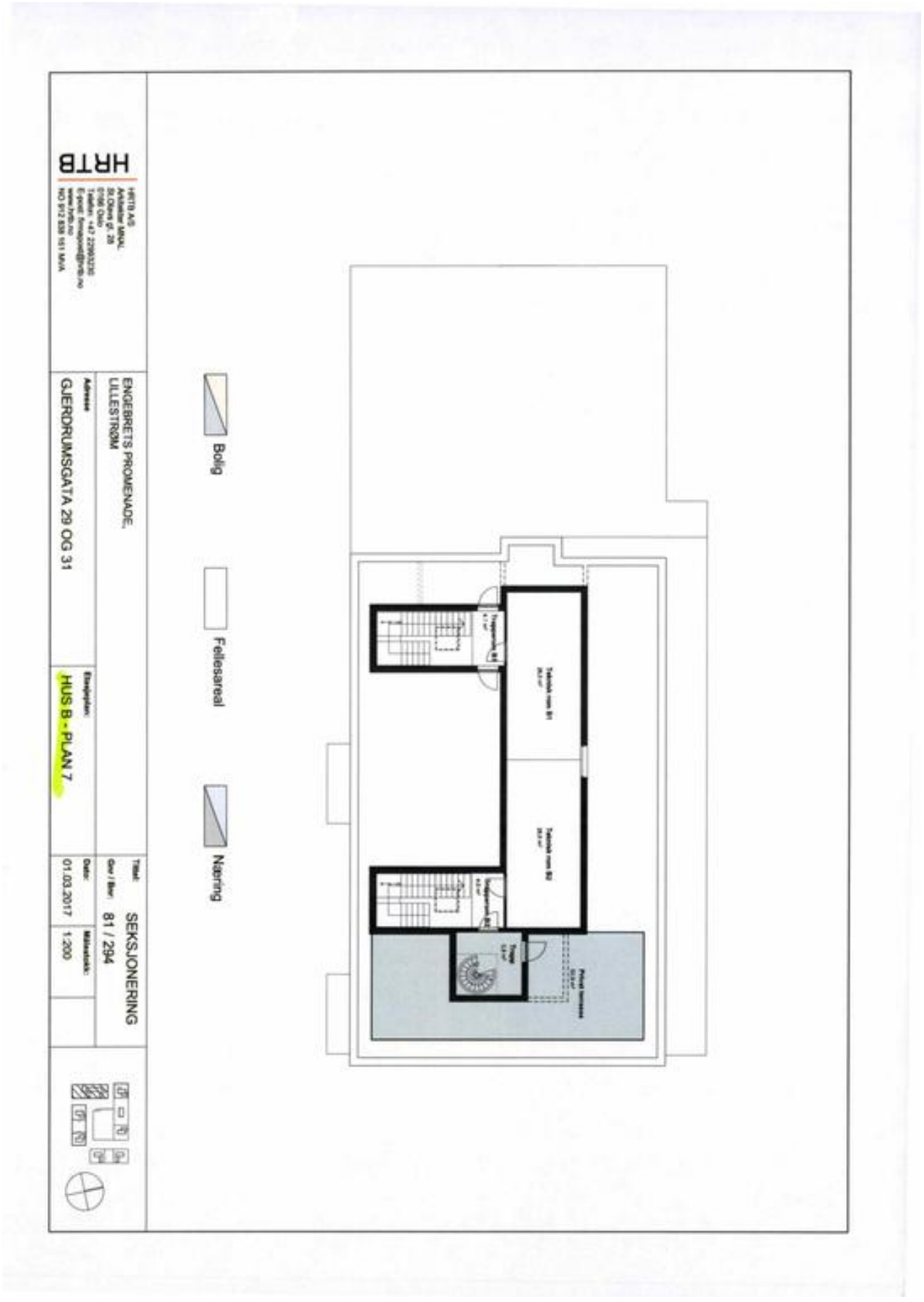

HRTB
HRTB AS
Arkitektur MNAL
St.Olavs gt. 29
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 836 161 MVA
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM
Adresse
GJERDRUMSGATA 29 OG 31
Etasjeplan:
HUS B - PLAN 2
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Dato:
01.03.2017
Målestokk:
1:200
Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 104
Seksj.103
Seksj. 102
Seksj. 101
Seksj. 100
Seksj. 99
Seksj. 98

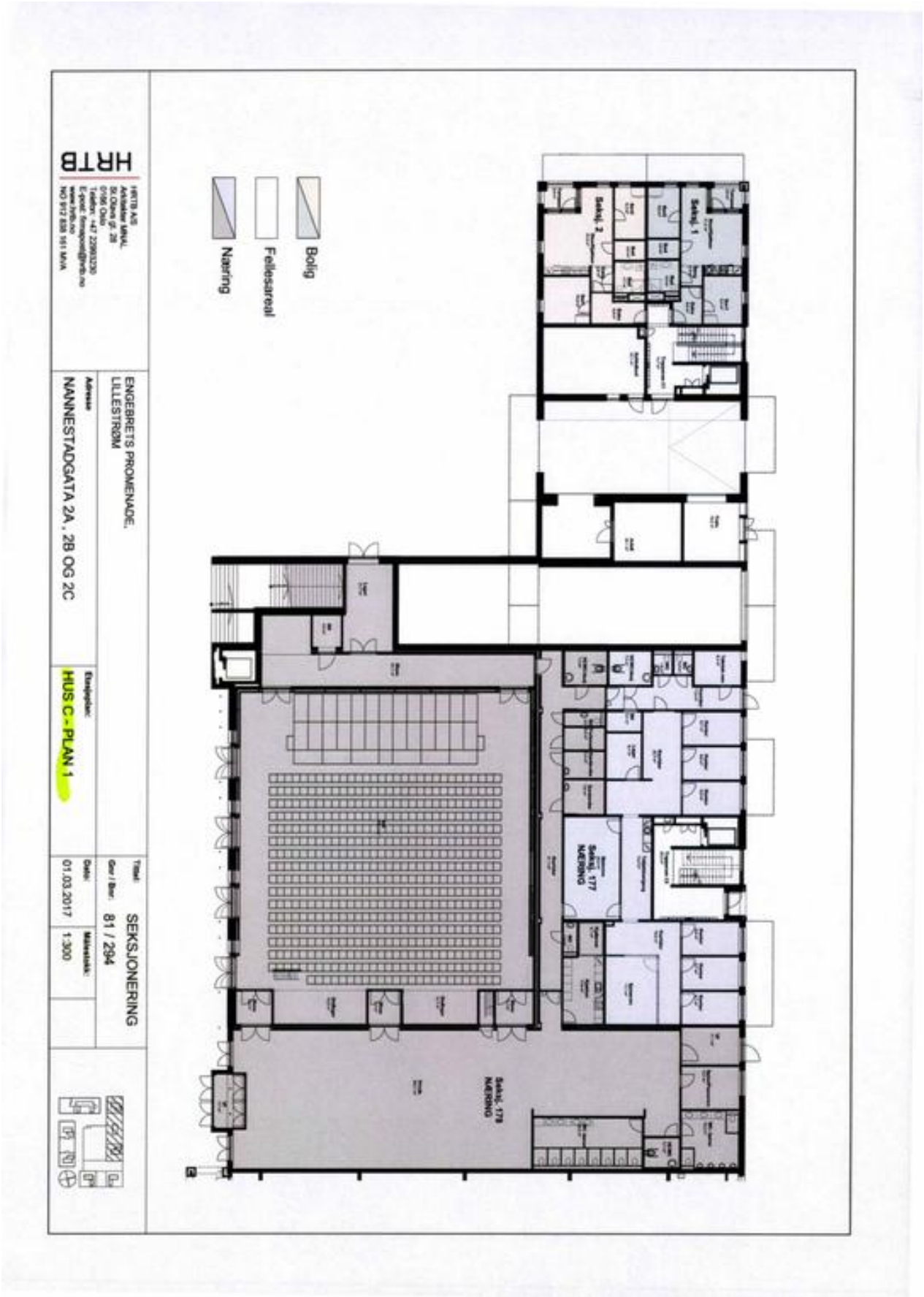

HRTB
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM
GJERDRUMSGATA 29 OG 31
HUS B - PLAN 3
SEKSJONERING
81 / 294
01.03.2017
1:200
Seksj.110
Seksj. 111
Seksj. 109
Seksj. 108
Seksj. 107
Seksj. 106
Seksj. 105

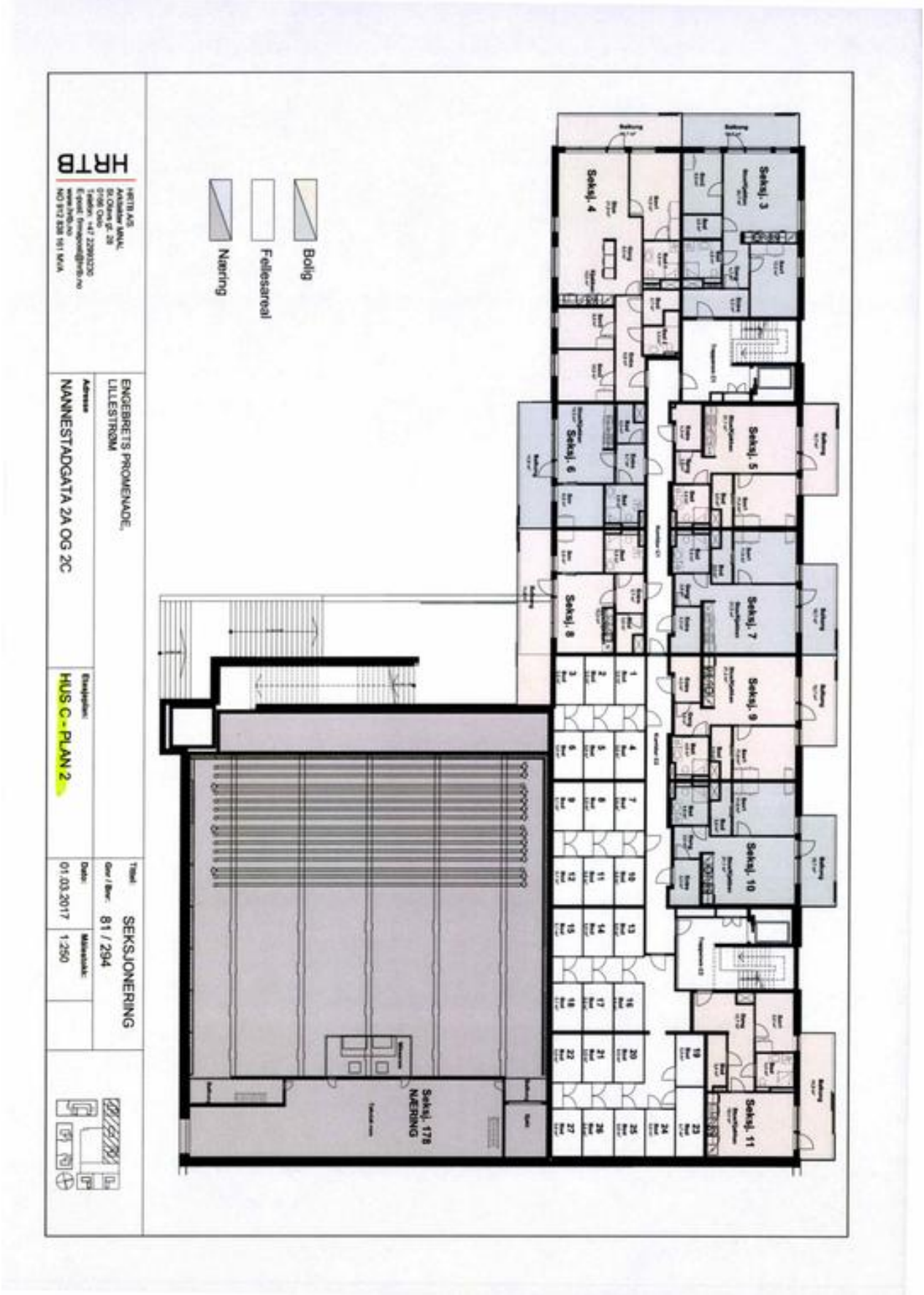

HRTB
ENGEBRETS PROMENADE,
LILLESTRØM
GJERDRUMSGATA 29 OG 31
HUS B - PLAN 4
01.03.2017
1:200
81 / 294
SEKSJONERING
Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 117
Seksj.116
Seksj. 115
Seksj. 114
Seksj. 113
Seksj. 112

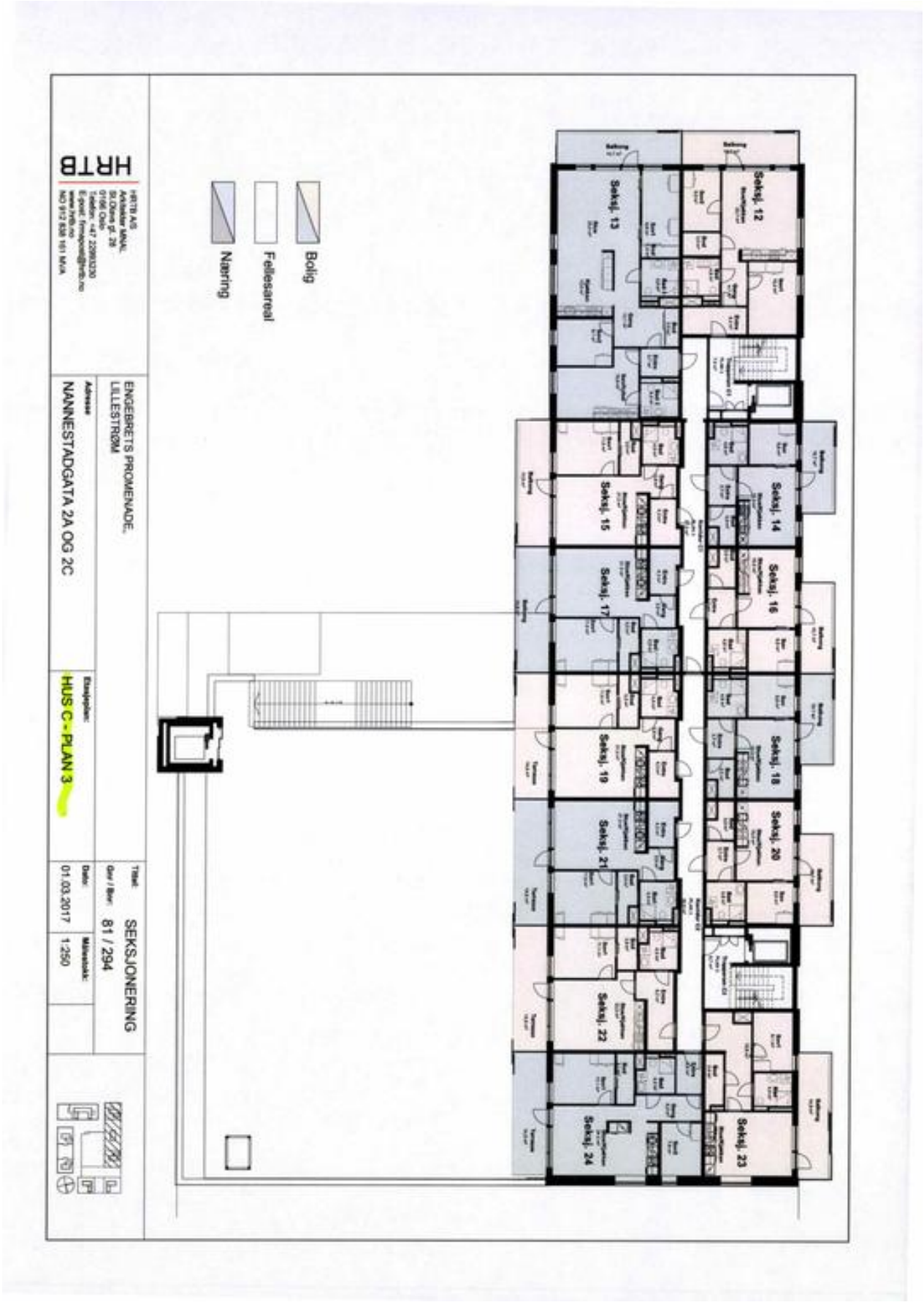

HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
ENGEBRETS PROMENADE,
LILLESTRØM
Adresse
GJERDRUMSGATA 29 OG 31
Etasjeplan:
HUS B - PLAN 5
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Dato:
01.03.2017
Målestokk:
1:200
Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 122
Seksj.121
Seksj. 120
Seksj. 119
Seksj. 118

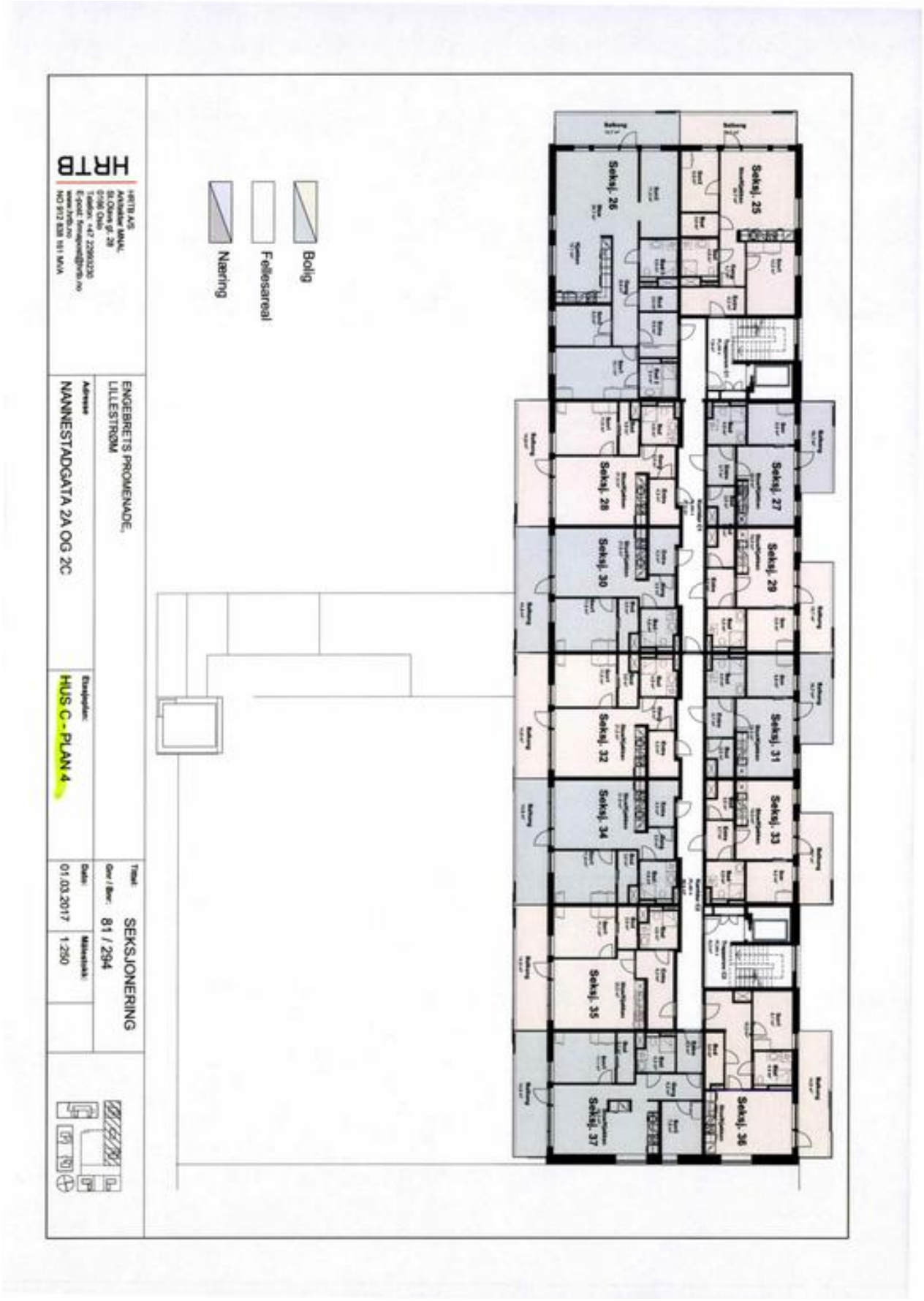

HRTB
ENGEBRETS PROMENADE,
LILLESTRØM
GJERDRUMSGATA 29 OG 31
HUS B - PLAN 6
SEKSJONERING
81 / 294
01.03.2017
1:200
Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 124
Seksj. 123

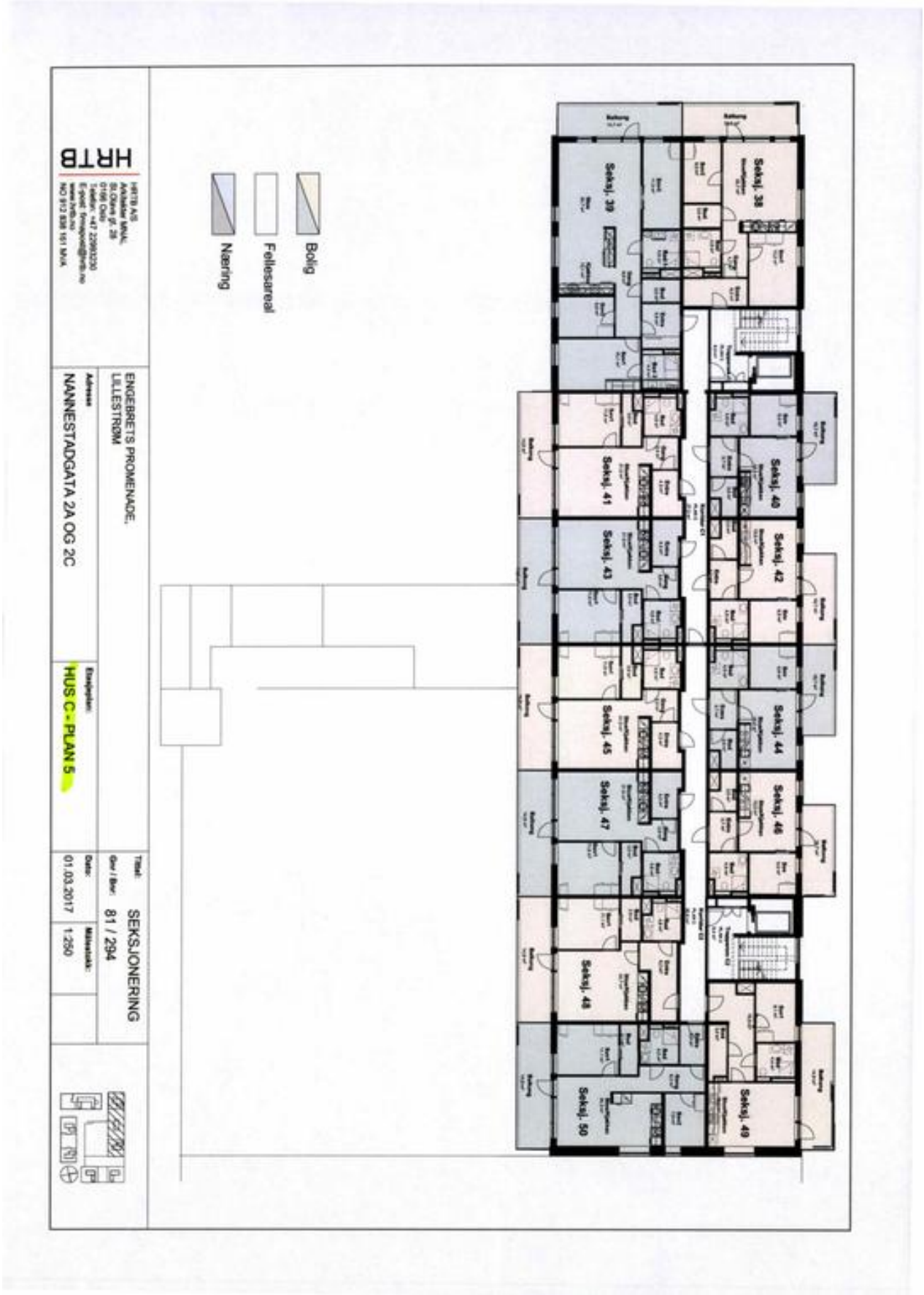

HRTB
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM
GJERDRUMSGATA 29 OG 31
HUS B - PLAN 7
01.03.2017
1:200
81 / 294
SEKSJONERING
Bolig
Fellesareal
Næring

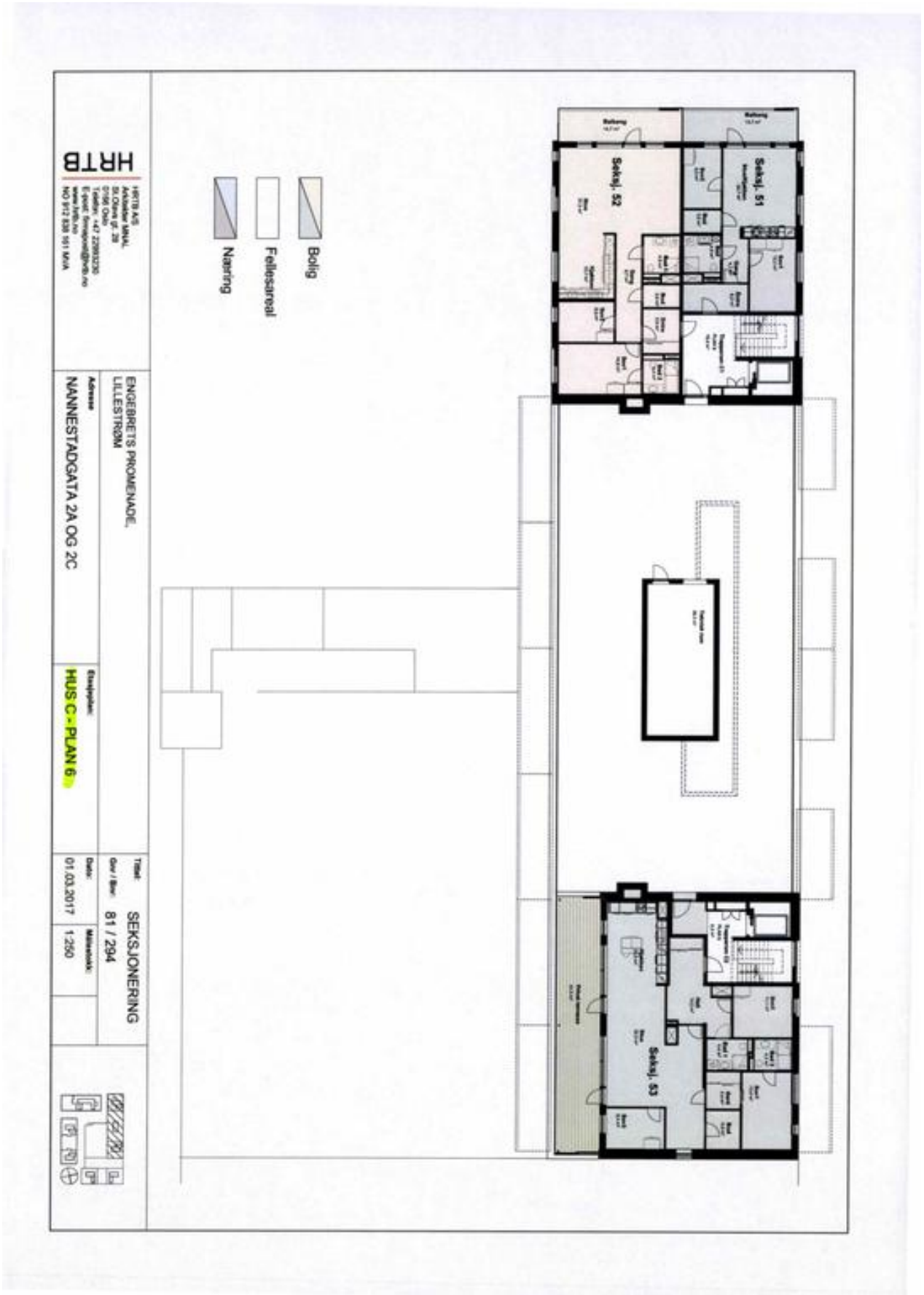

HRTB
HRTB AS
Arkitekter MNAL
Bolig
Fellesareal
Næring
ENGEBRETS PROMENADE,
LILLESTRØM
NANNESTADGATA 2A , 2B OG 2C
HUS C - PLAN 1
SEKSJONERING
81 / 294
01.03.2017
1:300

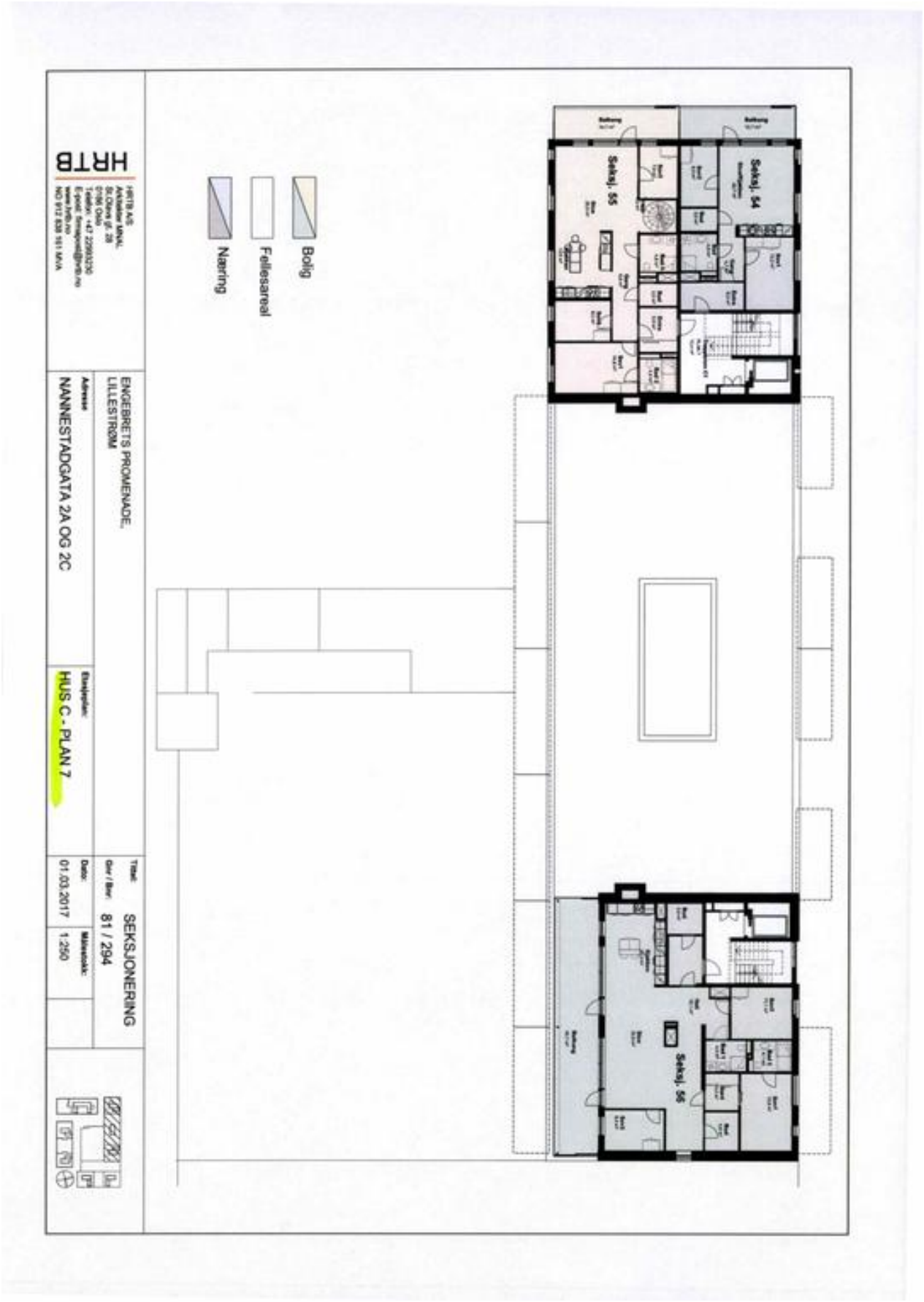

HRTB
HRTB AS
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 29
0166 Oslo
Telefon: +47 22993330
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 913 838 161 MVA
ENGEBRETS PROMENADE,
LILLESTRØM
Adresse
NANNESTADGATA 2A OG 2C
Etasjeplan:
HUS C - PLAN 2
Tittel
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Dato:
01.03.2017
Målestokk:
1:250
Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 3
Seksj. 4
Seksj. 5
Seksj. 6
Seksj. 7
Seksj. 8
Seksj. 9
Seksj. 10
Seksj. 11
Seksj. 17B
NÆRING

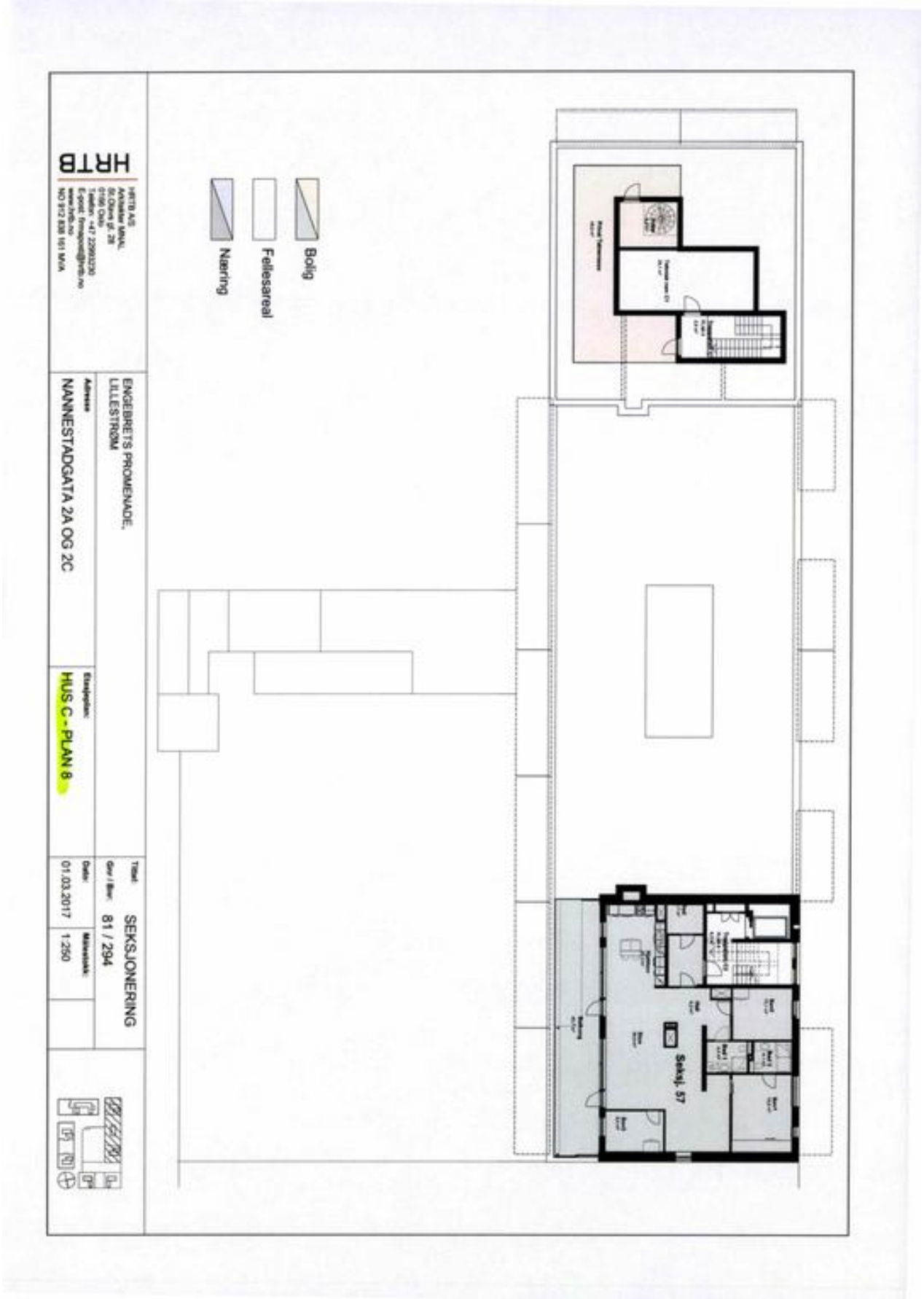

HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 29
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
Bolig
Fellesareal
Næring
Sekvj. 12
Sekvj. 13
Sekvj. 14
Sekvj. 15
Sekvj. 16
Sekvj. 17
Sekvj. 18
Sekvj. 19
Sekvj. 20
Sekvj. 21
Sekvj. 22
Sekvj. 23
Sekvj. 24
ENGEBRETS PROMENADE,
LILLESTRØM
Adresse
NANNESTADGATA 2A OG 2C
Etasjeplan:
HUS C - PLAN 3
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Dato:
01.03.2017
Målestokk:
1:250

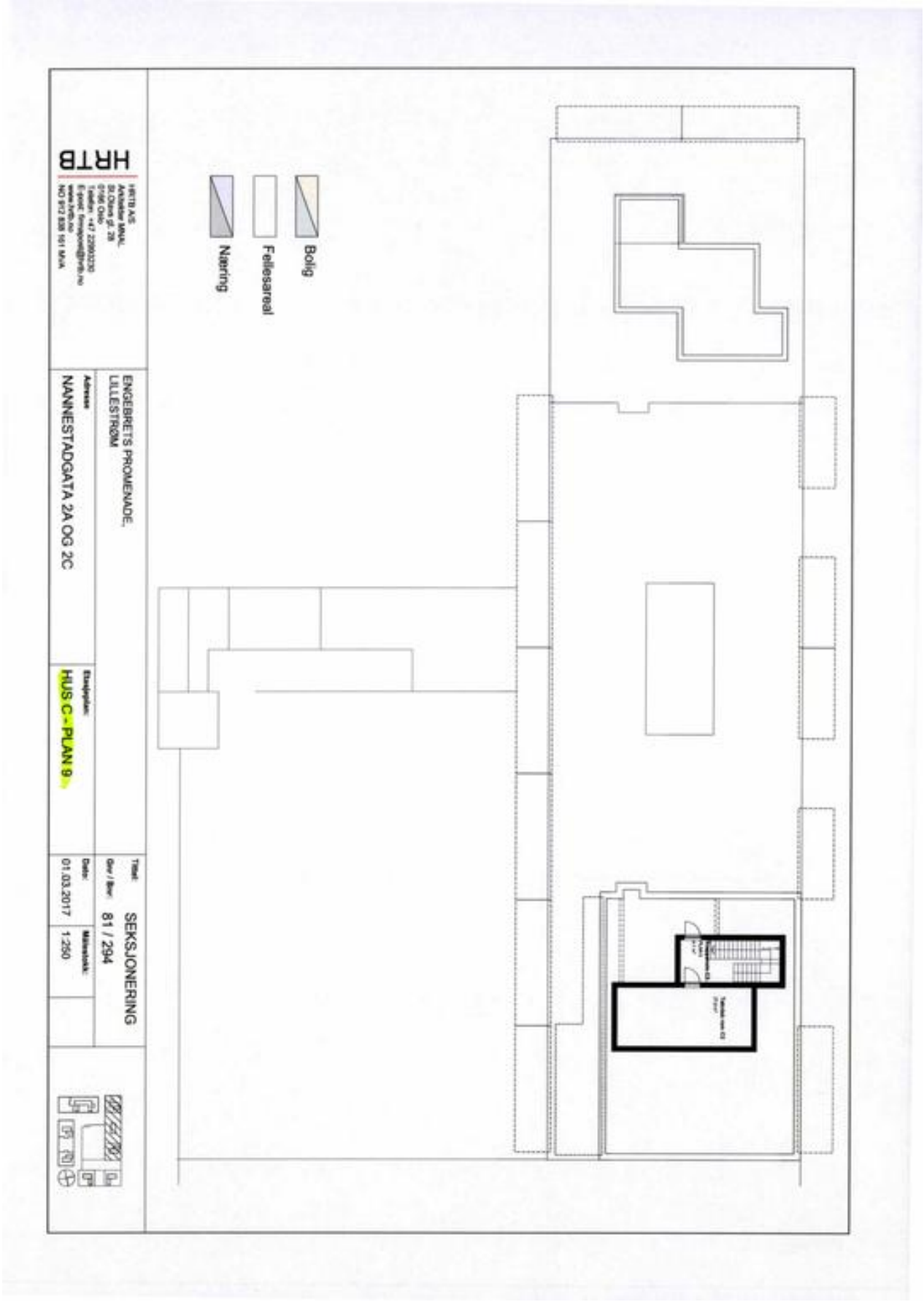

Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 25
Seksj. 26
Seksj. 27
Seksj. 28
Seksj. 29
Seksj. 30
Seksj. 31
Seksj. 32
Seksj. 33
Seksj. 34
Seksj. 35
Seksj. 36
Seksj. 37
HRTB
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM
NANNESTADGATA 2A OG 2C
HUS C - PLAN 4
SEKSJONERING
81 / 294
01.03.2017
1:250

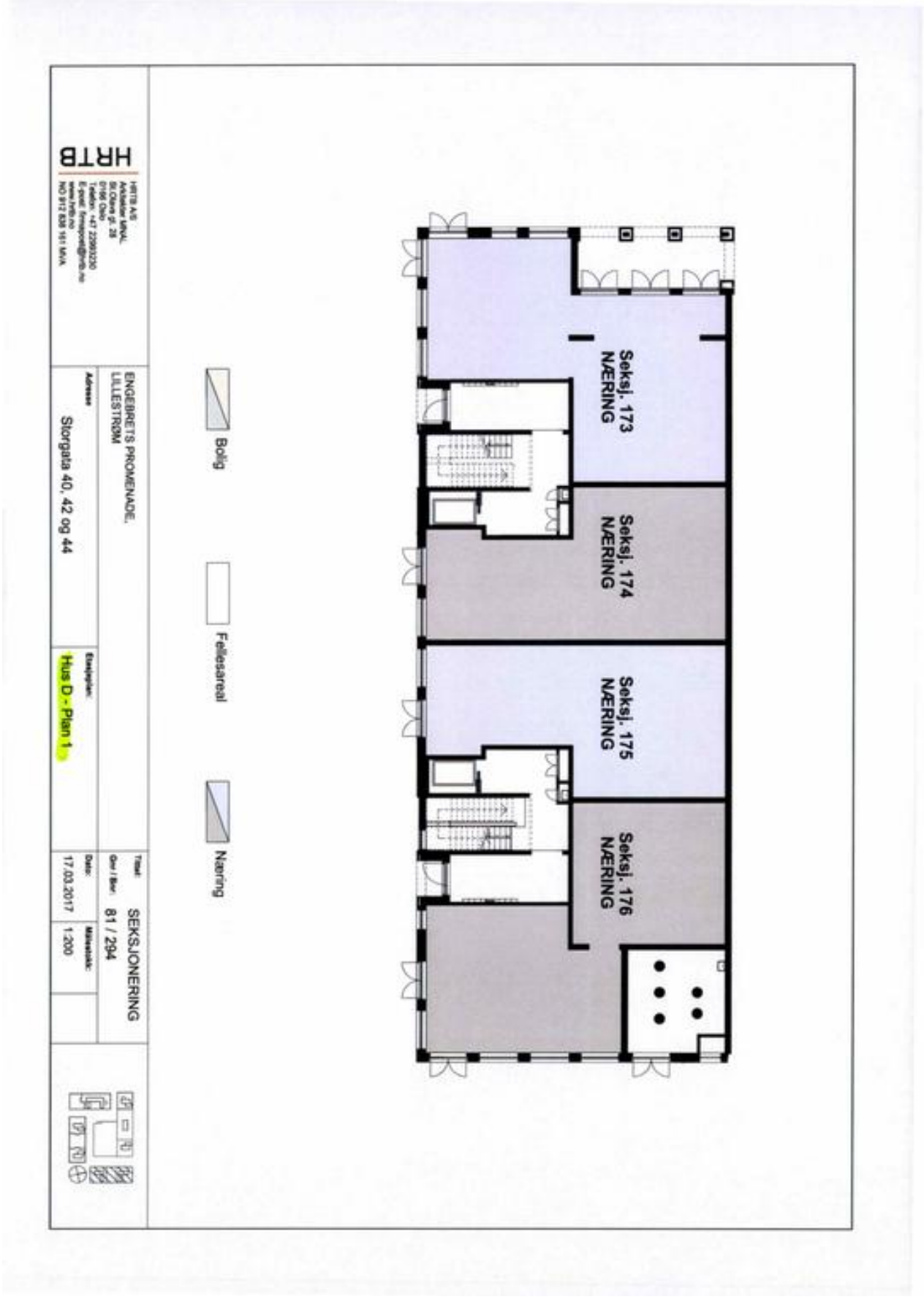

HRTB
HRTB AS
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 913 838 151 MVA
Bolig
Fellesareal
Næring
Sekvj. 38
Sekvj. 39
Sekvj. 40
Sekvj. 41
Sekvj. 42
Sekvj. 43
Sekvj. 44
Sekvj. 45
Sekvj. 46
Sekvj. 47
Sekvj. 48
Sekvj. 49
Sekvj. 50
ENGEBRETS PROMENADE,
LILLESTRØM
Adresse:
NANNESTADGATA 2A OG 2C
Etasjeplan:
HUS C - PLAN 5
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Dato:
01.03.2017
Målestokk:
1:250

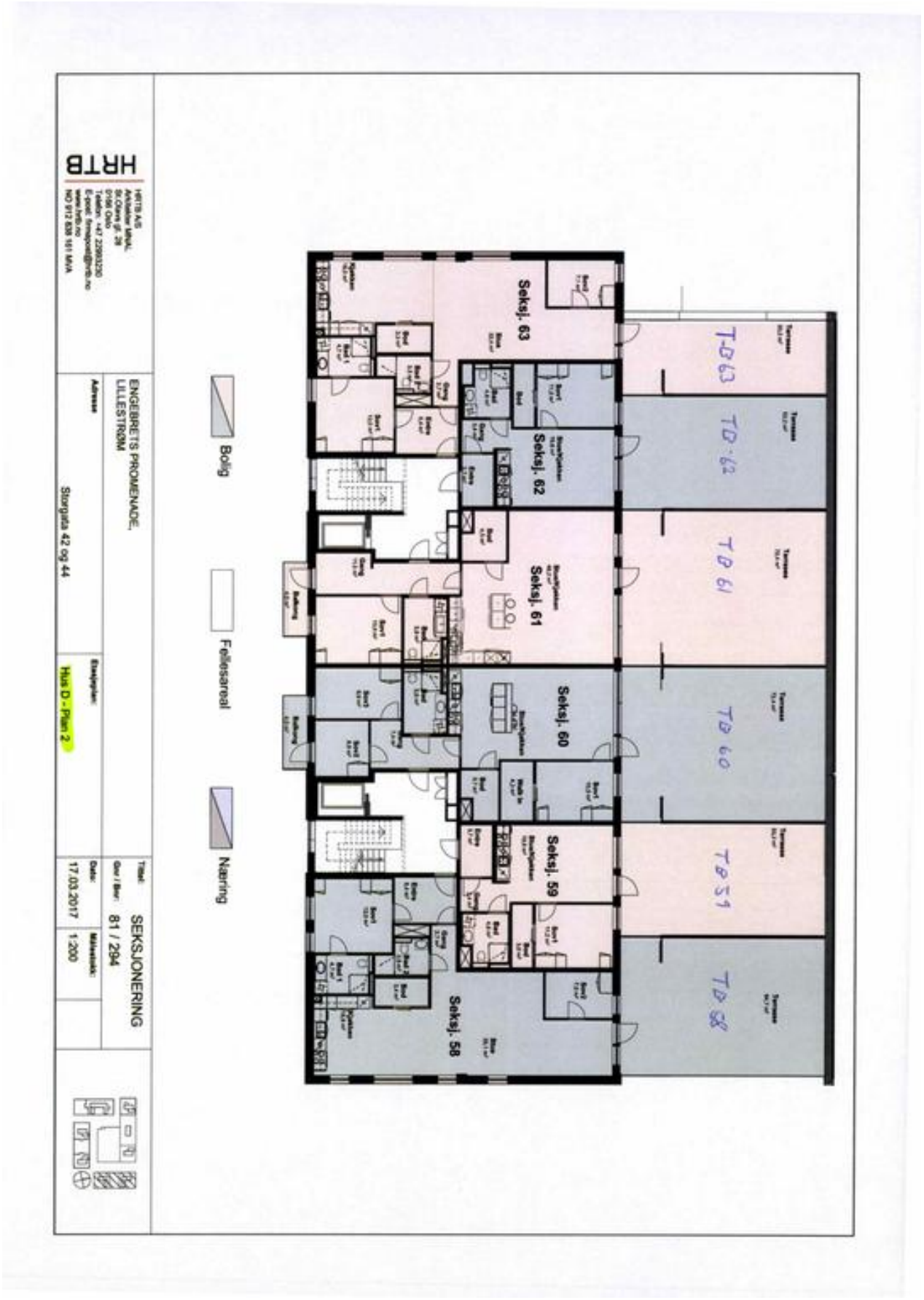

Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 51
Seksj. 52
Seksj. 53
HRTB
ENGEBRETS PROMENADE,
LILLESTRØM
NANNESTADGATA 2A OG 2C
HUS C - PLAN 6
SEKSJONERING
81 / 294
01.03.2017
1:250

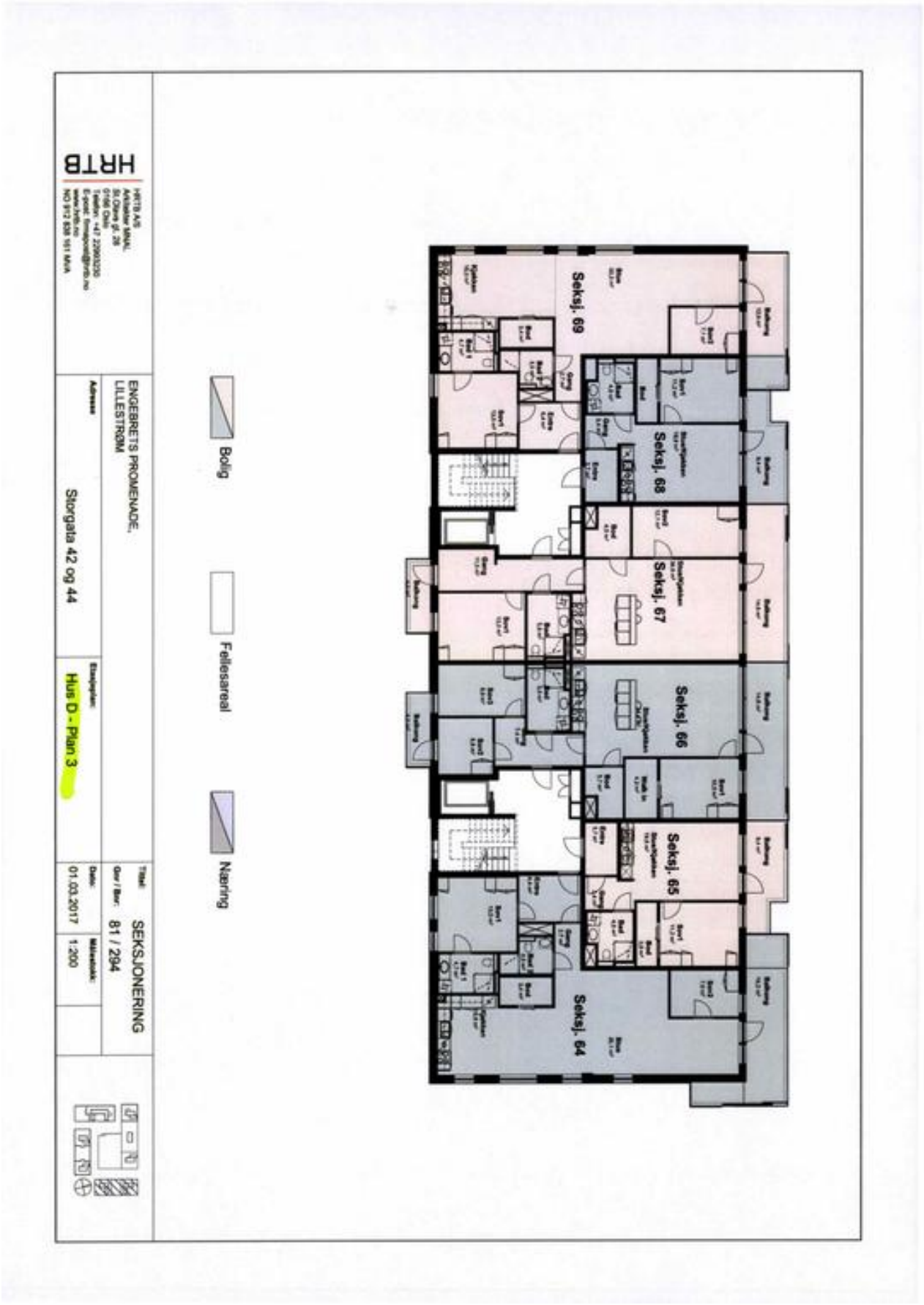

HRTB
HRTB AS
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 539 181 MVA
Bolig
Fellesareal
Næring
Sekvj. S4
Sekvj. S5
Sekvj. S6
ENGEBRETS PROMENADE,
LILLESTRØM
Adresse
NANNESTADGATA 2A OG 2C
Etasjeplan:
HUS C - PLAN 7
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Dato:
01.03.2017
Målestokk:
1:250

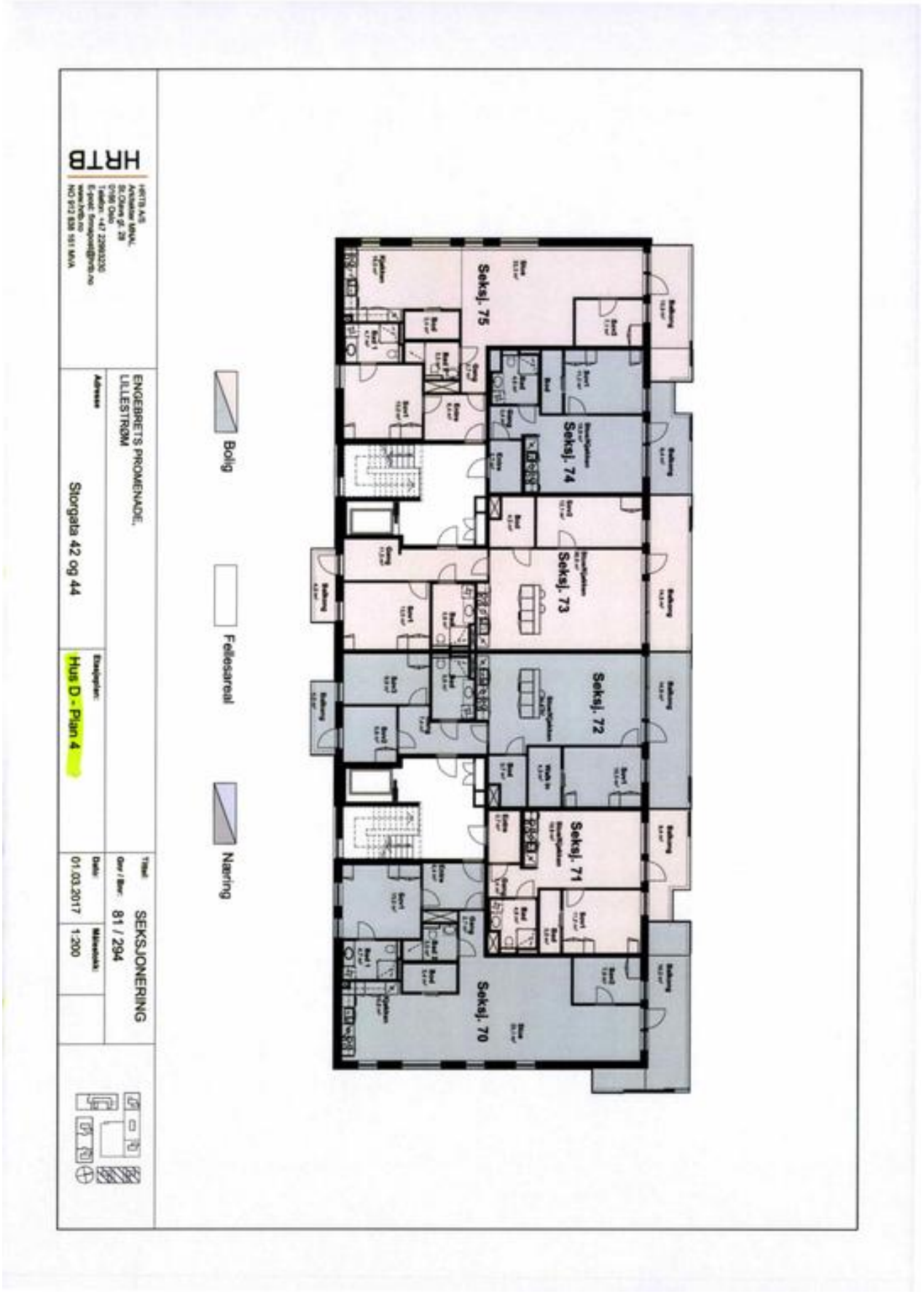

HRTB
Bolig
Fellesareal
Næring
ENGEBRETS PROMENADE,
LILLESTRØM
NANNESTADGATA 2A OG 2C
HUS C - PLAN 8
SEKSJONERING
81 / 294
01.03.2017
1:250
Seksj. 57

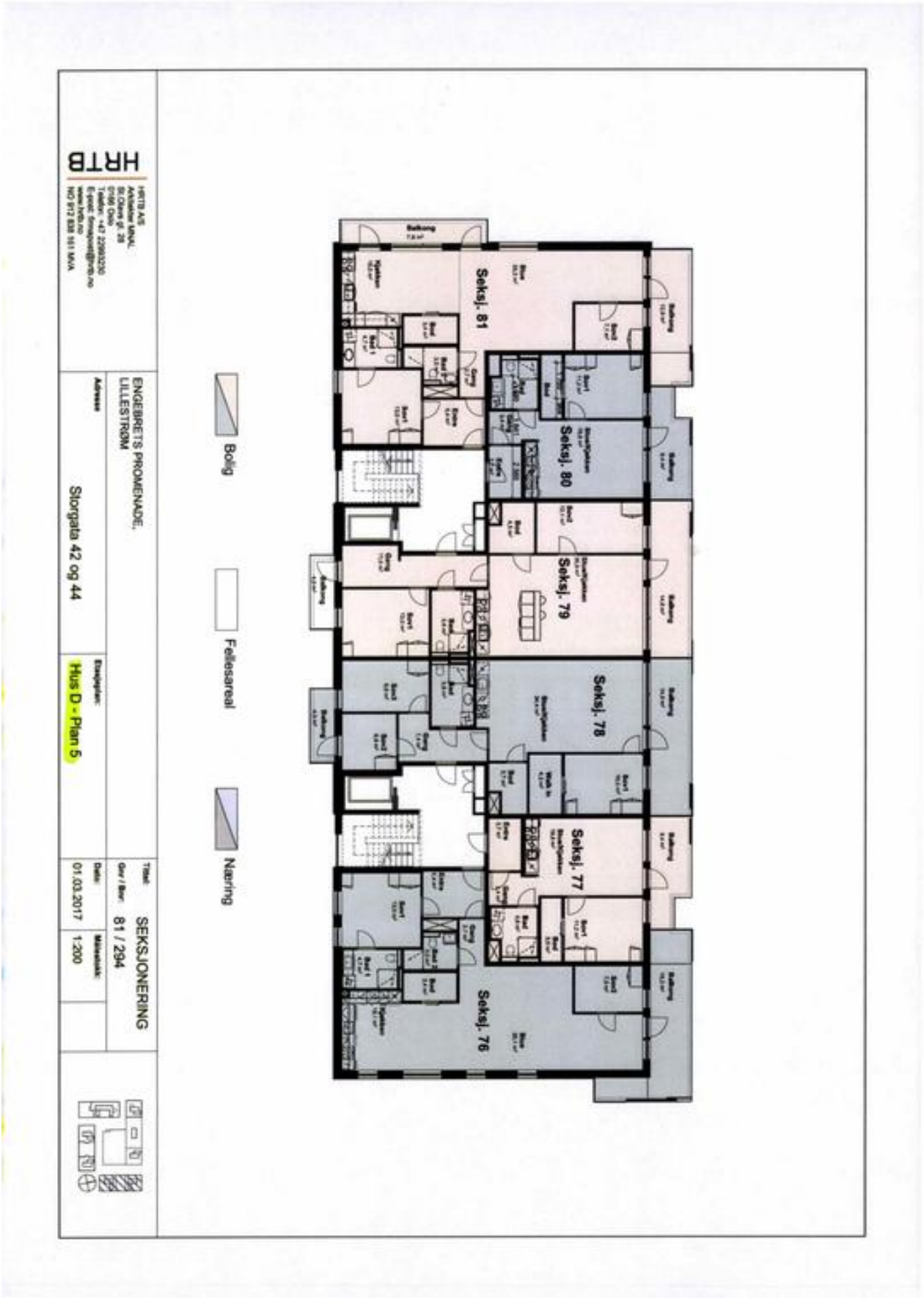

HRTB
Bolig
Fellesareal
Næring
ENGEBRETS PROMENADE,
LILLESTRØM
NANNESTADGATA 2A OG 2C
HUS C - PLAN 9
SEKSJONERING
81 / 294
01.03.2017
1:250

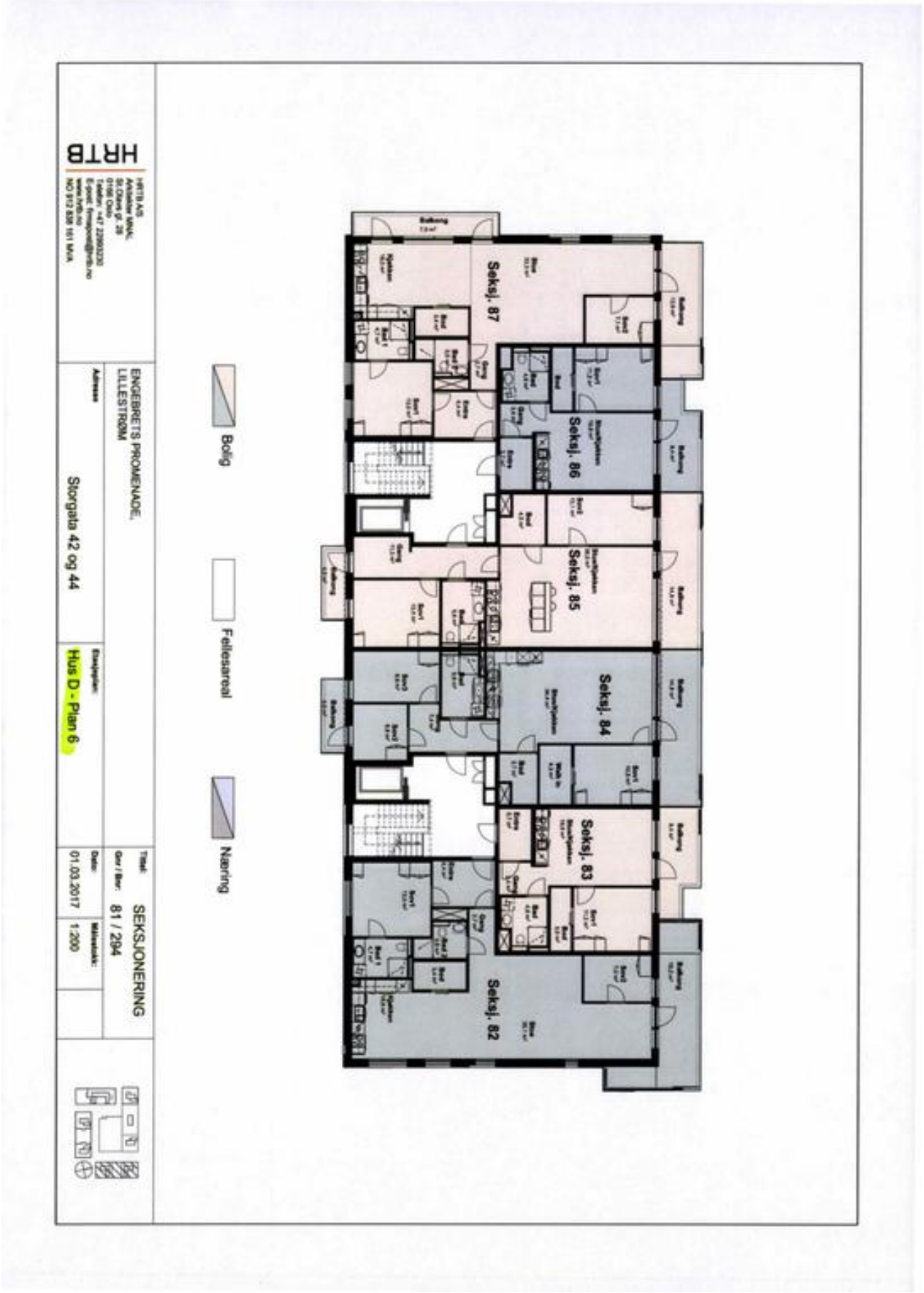

HRTB
HRTB AS
Arkitektor MNAL
Olav gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 828 161 MVA
ENGEBRETS PROMENADE,
LILLESTRØM
Adresse:
Storgata 40, 42 og 44
Etasjeplan:
Hus D - Plan 1
Dato:
17.03.2017
Målestokk:
1:200
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 173
NÆRING
Seksj. 174
NÆRING
Seksj. 175
NÆRING
Seksj. 176
NÆRING


HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
Bl.Observ.gt. 39
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
ENGEBRETS PROMENADE,
LILLESTRØM
Adresse
Storgata 42 og 44
Etasjeplan
Hus D - Plan 2
Dato:
17.03.2017
Målestokk:
1:200
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 63
Seksj. 62
Seksj. 61
Seksj. 60
Seksj. 59
Seksj. 58
TD 63
TD 62
TD 61
TD 60
TD 59
TD 58

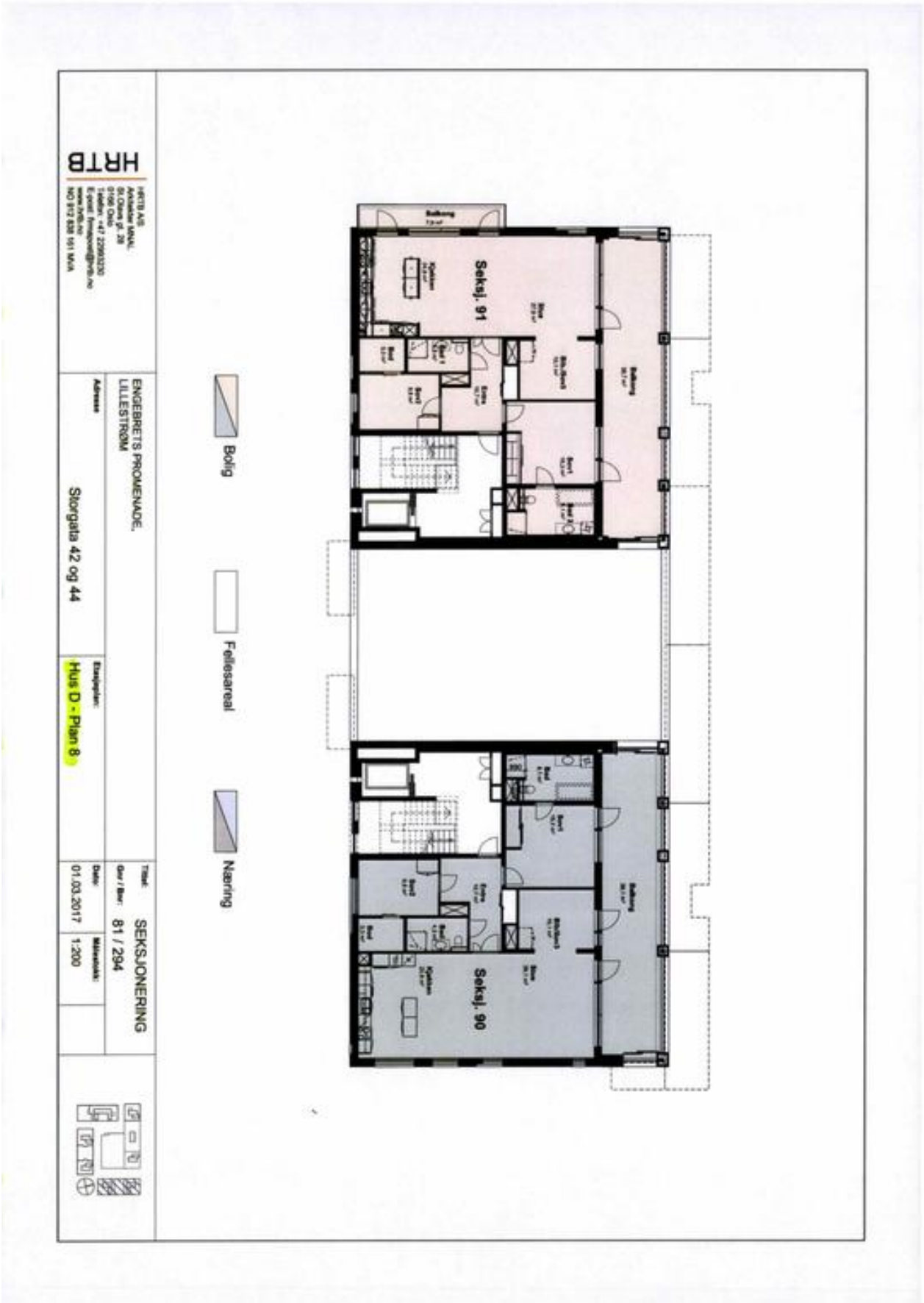

HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
Epost: firmapost@hrtb.no
NO 912 838 101 MVA
ENGEBRETS PROMENADE,
LILLESTRØM
Adresse
Storgata 42 og 44
Etasjeplan:
Hus D - Plan 3
Dato:
01.03.2017
Målestokk:
1:200
Tittel
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 69
Seksj. 68
Seksj. 67
Seksj. 66
Seksj. 65
Seksj. 64

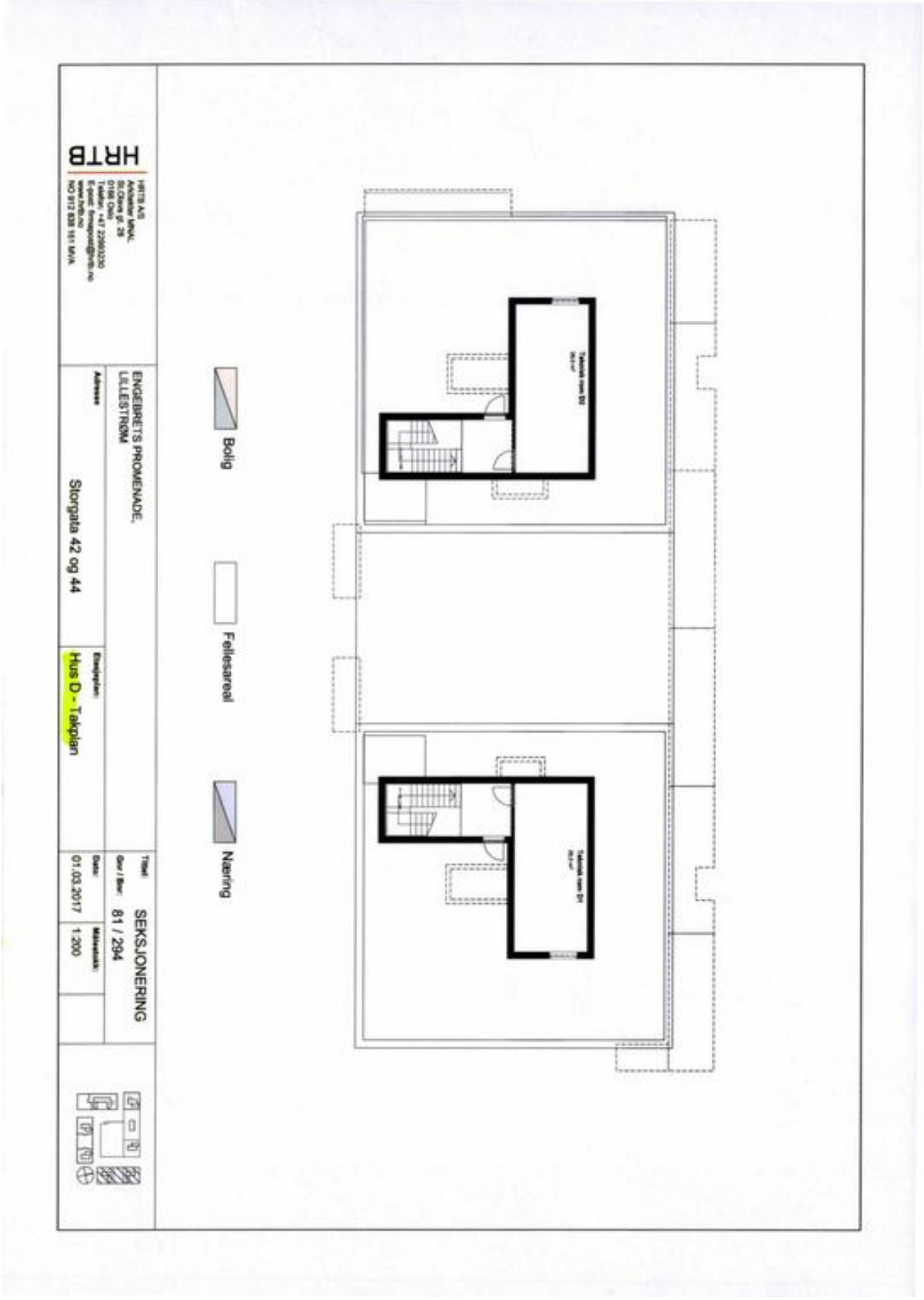

HRTB
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM
Storgata 42 og 44
Hus D - Plan 4
SEKSJONERING
81 / 294
01.03.2017
1:200
Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 75
Seksj. 74
Seksj. 73
Seksj. 72
Seksj. 71
Seksj. 70


HRTB
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM
Storgata 42 og 44
Hus D - Plan 5
SEKSJONERING
81 / 294
01.03.2017
1:200
Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 81
Seksj. 80
Seksj. 79
Seksj. 78
Seksj. 77
Seksj. 76


HRTB
HRTB AS
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 25
0166 Oslo
Telefon: +47 22993330
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
ENGEBRETS PROMENADE,
LILLESTRØM
Adresse
Storgata 42 og 44
Etasjeplan:
Hus D - Plan 6
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Dato:
01.03.2017
Målestokk:
1:200
Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 87
Seksj. 86
Seksj. 85
Seksj. 84
Seksj. 83
Seksj. 82


HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
Adr: Dokka gt. 38
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
ENGEBRETS PROMENADE,
LILLESTRØM
Adresse
Storgata 42 og 44
Etasjeplan:
Hus D - Plan 7
Dato:
01.03.2017
Målestokk:
1:200
Tittel
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 89
Seksj. 88


HRTB
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM
Storgata 42 og 44
Hus D - Plan 8
SEKSJONERING
81 / 294
01.03.2017
1:200
Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 91
Seksj. 90


HRTB
HRTB AS
Arkitekter MNAL
Bolig
Fellesareal
Næring
ENGEBRETS PROMENADE,
LILLESTRØM
Adresse:
Storgata 42 og 44
Etasjeplan:
Hus D - Takplan
Dato:
01.03.2017
Målestokk:
1:200
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294



Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

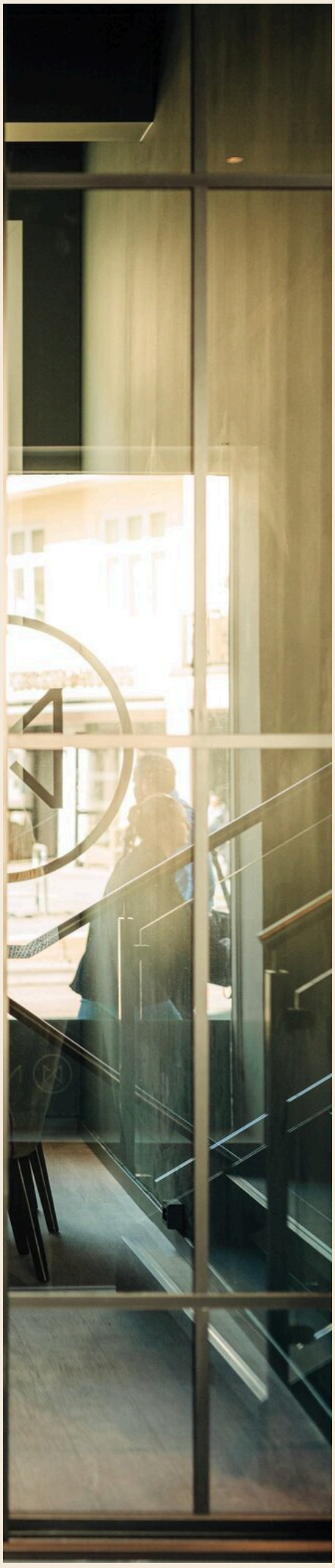
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

Hos oss står kunnskap, tillit og trygghet i sentrum - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Vi har inngående lokalkunnskap om Lillestrøm og Rælingen og vet hva boligkjøperne i området ser etter når de jakter sitt neste hjem.

Gjennom målrettede og effektive digitale løsninger sørger vi for at din bolig når de riktige kjøperne - der de faktisk er.

Ta kontakt for en uforpliktende boligprat, bestill en verdivurdering eller se våre boliger til salgs.

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



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0222/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nannestadgata 2A 2000 LILLESTRØM
Matrikkel: Gnr 81, bnr 294, snr 25 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Martin Eilertsen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
m.eilertsen@nordvikbolig.no
992 74 585