

PROAKTIV

Strøken 2-roms selveier i
4. etg med ekstra
takhøyde & stor balkong

Heis | Privat kjellerbod |
Sentral Beliggenhet

NANNESTADGATA 2A



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

LILLESTRØM

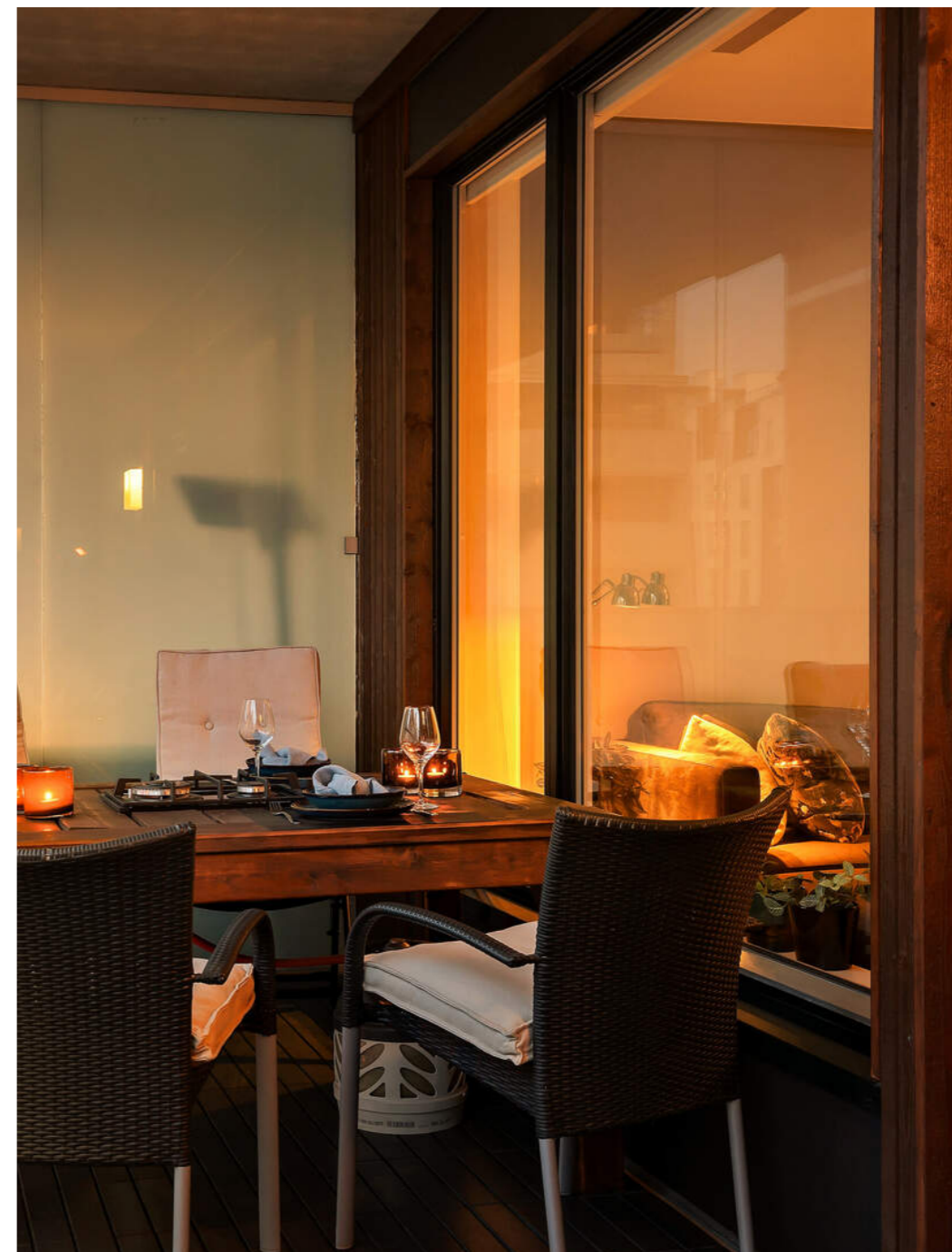
• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



ENGEBRETS PROMENADE

Strøken 2-roms selveier i 4. etg med ekstra takhøyde, solrik balkong,
heis & fjernvarme inkl. | Felles takterrasse |

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Nannestadgata 2A, 2000
LILLESTRØM

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 81, bnr. 294, snr. 30 i
Sameiet Engebrets Promenade

Prisantydning: 4.590.000,-

Omkostninger: 128.740,-

Totalpris: 4.718.740,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2017

Rom/soverom: 2/1

BRA: 57 m²

BRA-i: 52 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Det medfølger ikke
garasjeplass.
Gateparkering etter områdets
bestemmelser.

Tomt: 6028.6 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.769,-

Felleskostnader inkl.: Fjernvarme akonto:
403,-
Felleskostnader likedelt: 376,05,-
Felleskostnader brøk: 1761,80,-
Bredbånd: 229,-
Strøm kommer i tillegg etter eget forbruk.

Energimerke: Energiklasse: Grønn B.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
32	34	36	45
Informasjon om boligen	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
92			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Bare et tastetrykk unna om vi trengte svar på noe!”

«Proaktiv ved Truls Hauge har solgt to boliger for oss. Vi har tidligere brukt andre meglere, så vi har et godt grunnlag for å sammenligne. Ut ifra vår erfaring vil vi på det sterkeste anbefale Truls Hauge og Proaktiv! Vi opplevde et sterkt engasjement fra megler. Hans oppfølging var unik. Til tross for at han har fullt opp av jobb, så fikk han oss til å føle at vi var viktigst! Han er den fødte megler rett og slett! Og ikke minst oppnår han god pris på boligen.»

Elisabeth A. Marthinsen

“Profesjonell og nøyaktig. Ryddig og seriøs. Ærlig og rett frem.”

Hege Bekkø

“Særdeles god oppfølging og ryddig prosess fra A-Å!”

«Vi er meget fornøyd med Proaktiv, og Truls Hauge som megler. Benyttet Truls ved 2 salg - hus og leilighet, og kan virkelig anbefale Truls og Proaktiv.»

Wenche Elin Risvik

“Jeg gir toppkarakter!”

«Truls har hele tiden vært tydelig i prosessen på hva han kunne tilby, de ulike stegene fram mot salg og lyttet til mine innspill og ideer, samt at han har gitt gode råd. Vi har hatt en bra dialog hele veien og han har også vært tilgjengelig for ulike spørsmål. Truls er løsningsorientert, kjenner markedet godt og opptrer profesjonelt i alle ledd. Han har god kontroll og er flink til å gi informasjon om hvor man befinner seg i prosessen. Det var også gull med stylingtips og mulighet for å bestille utflyttingsvask via han. Jeg gir topp karakter!»

Elin Graah

“Seriositeten og oppfølgingen fra Truls Hauge er på øverste hylle.”

Petter Granlund

“Utmerket!!”

«Truls Hauge en profesjonell og meget erfarende megler og ikke minst veldig hyggelig. Selger boliger raskt før første visning. Utmerket!!»

Aboulghassem Shahdafari

“Må vel være Norges beste megler.”

«Jeg har nå fått gjennomført salg av en eiendom med Truls Hauge som megler. Jeg har tidligere kjøpt eiendom via Truls Hauge og nå solgt 3 eiendommer via Truls

. Jeg er kjempeforyd og kommer ikke til å bruke andre enn Truls noen gang. Som kjent så har vi alle fastlege, men jeg har også fastmegler. Truls Hauge er en som gjør jobben sin. Man trenger ikke å være bekymret for at ting blir fulgt opp. Truls står på og gjør alt riktig / og alt som behøves. Truls Hauge anbefales på det varmeste! Må vel være Norges beste megler.»

Anne Tauler

“Salget ble gjennomført på en proff og ryddig måte. Kan anbefale Truls på det sterkeste.”

Lene Christin K. Nygård

“Behjelpsom, proff, saklig, ærlig og rederlig.”

Robin Farstad

”

“For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe.”

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF: Truls Hauge



Truls Hauge
Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 930 64 820
E-post: th@proaktiv.no

AVDELING: Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

NANNESTADGATA 2A

Ved fullført utdanning begynte Truls hos Lørenskog Eiendomsmegling, Proaktiv, i 2008, hvor han ble partner tre år senere, og Daglig leder i 2016.

Truls har gjennom hele sin meglerkarriere levert meget gode salgsresultater og er helt i toppen i kjeden. Han kan også vise til særdeles fornøyde kunder – både selgere og kjøpere. I tillegg til bunnsolid meglerkompetanse har han inngående kunnskap om markedet på Romerike og spesielt Lørenskog, hvor han er født og oppvokst.

Han er genuint opptatt av å yte det lille ekstra for sine kunder – hver eneste gang!

Strøken 2-roms selveier i 4. etg med ekstra takhøyde, solrik balkong, heis & fjernvarme inkl. | Felles takterrasse |

Velkommen til en moderne og lettstelt 2-roms selveierleilighet fra 2017. Her bor du med kort vei til det meste du trenger i hverdagen - dagligvare, kollektivtransport, Lillestrøm Torv og flotte tur- og rekreasjonsområder. Leiligheten ligger i 4. etasje og har en smart planløsning med åpen stue/kjøkkenløsning med øy, stort soverom, walk-in closet, bad og entré. Fra stuen er det utgang til balkong som gir en naturlig forlengelse av stuen på sommeren. Meget gode solforhold. Ypperlig leilighet for både yngre og voksne!

Høydepunkter:
- Romslig balkong på 15 m² med fritt utsyn
- Privat kjellerbod på 5 m²
- Heis i bygget
- Fjernvarme inkl.
- Praktisk walk-in closet
- Felles takterrasse
- Sentral og attraktiv beliggenhet

Velkommen til visning!

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler: **Truls Hauge**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Vi er Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet

Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog

Ola Hegerbergs gate 8
Tlf.: +47 450 07 095
E-post: lorenskog@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig.

Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog - våre meglere møter du i moderne og spennende lokaler, i sentrale omgivelser i Vestparken på oversiden av Triaden kjøpesenter.

Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle de som spaserer forbi her hver eneste dag. Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss.

Fornøyde kunder har gjort oss til et av de største eiendomsmeglerfirmaene på Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen, til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom.

Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett.

Velkommen til oss!



LILLESTRØM

Kommune: Lillestrøm / **Område:** LILLESTRØM

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Bo sentralt i byen - med gangavstand til alt av daglige fasiliteter, myldrende byliv, fine turstier og tog med svært god kommunikasjon på Østlandet. Det er kun 11 minutters gange til toget som tar deg inn til hovedstaden på bare 10 minutter - og med avganger hvert. 10 minutt. Her bruker du faktisk kortere tid til jobben i Oslo enn de som faktisk bor i Oslo. Reisetid til Gardermoen med flytoget er 12 minutter. I tillegg er det bussterminal i tilknytning til togstasjonen.

Søndagsåpen Bunnpris ligger 2 minutter fra inngangsdøren. Ellers kort gangavstand til blant annet Rema 1000, Coop Prix, Kiwi, Joker, Meny og Keiser.

Byen har alt av moderne fasiliteter - inkludert innholdsrike Lillestrøm Torv som har ca. 60 butikker samlet under ett tak. Det er også hyggelig handlegate rett ved, med nisjebutikker,



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 🚶

DAGLIGVARE

	Bunnpris Lundkvartalet Søndagsåpent	2 min 🚶 0.1 km
	Meny Lillestrøm	3 min 🚶

VARER/TJENESTER

🛍️	Lillestrøm Torv	5 min 🚶
🏪	Boots apotek Lillestrøm	5 min 🚶

SPORT

🏊	Lillestrøm videregående Aktivitetshall	3 min 🚶 0.2 km
🏊	Volla skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 🚶 0.7 km
🏋️	Sterkere Trening	2 min 🚶
🏋️	Lillestrøm Arena	8 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Lillestrøm vgs - Akershus fylkeskom...	4 min 🚶
🚗	Lillestrøm	6 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



vinmonopol, cafeer, utesteder og et godt utvalg av restauranter. Nyt en god italiensk inspirert middag på Casa Mia eller en deilig pastarett på Mirabel eller Olivia. Chi kan også bistå med et godt måltid. Om du vil se LSK-kamper eller ha noe godt i glasset kan Lillestrøm by på flere puber og utesteder som Martins, Spillbaren og Fuser.

Lillestrøm kultursenter byr på et bredt spekter av kulturopplevelser. Her kan du oppleve nasjonale og

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

internasjonale artister, show, stand-up, teaterforestillinger, kunstutstillinger m.m.

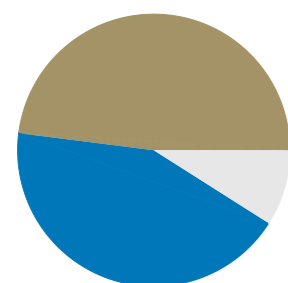
I Kirkegata utvikles Kulturkvartalet i Lillestrøm. Her kan man blant annet oppleve Villa Cara (kulturverksted for ungdom) og Byparken, som er tegnet av Snøhetta. Den nye parken i kulturkvartalet er et lekent, offentlig byrom og møteplass for alle - både lokalbefolkning og øvrige besøkende i kvartalet.

Nitja senter for samtidskunst, tidligere Akershus Kunstsenter åpnet sine dører våren 2021. Det nye navnet er det gamle norrøne navnet på Nitelva. I Nitjas første etasje finner du både Kafé Nitja, aktivitetsrom, kunstbutikk og lounge. Flott takterrasse i tredje etasje med utsikt over byen.

Byens nye bibliotek åpnet i 2022. Et flott bibliotek og storstue på ca. 1000 kvm fordelt på tre etasjer. Biblioteket er åpent for alle og et perfekt sted å rusle innom for å jobbe, lære eller bare være.

Liker du å starte eller avslutte dagen med en joggetur, anbefales ruten gjennom Elvebredden kunstpark langs Nitelva og Sagelva. Kunstparken skaper opplevelser og inntrykk med flotte skulpturer fra anerkjente

BOLIGMASSE



9% enebolig
48% blokk
43% annet



samtidskunstnere. Området er godt opparbeidet og det er lett å ta seg fram til fots, i rullestol, med vogn eller på sykkel.

Lillestrøm har et rikt utvalg av idrettstilbud, og mye foregår i området rundt Skedsmohallen. Her er det friidrettsbane, hestegård, stor innehall, bowling, fotballhall, gressbaner, kunstgressbaner og driving range. Det er et godt utbygd nett av gang- og sykkelstier i og rundt Lillestrøm, og 4-5 km avstand til tur-/skiterreng i Østmarka, på Romeriksåsen og i Tæruddalen. Her finnes turstier, fiske- og badevann, skiløyper m.m. På Volla finner man Nebbursvollen friluftsbad med bassenger for store og små, samt vannsklier, lekeplasser og sandvolleybane. Lillestrøm kan i tillegg by på trening ved flere treningssentre.

Nyere treningssenter, åpnet juli 2020 beliggende i Lillestrøm Idrettspark ved Skedsmohallen. Parken er gratis og er åpen for alle. Et område på hele 900 kvm med en rekke apparater, gummi- og kunstgressdekke, hinderløype, slynge-apparat, kettlebells-apparat, 30 meter løpebane, boksepute m.m. som

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

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



gir treningsglede for både store og små.

Bebyggelse

Sentralt boligområde i Lillestrøm bestående for det meste av blokkbebyggelse med omkringliggende småhus.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonser eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



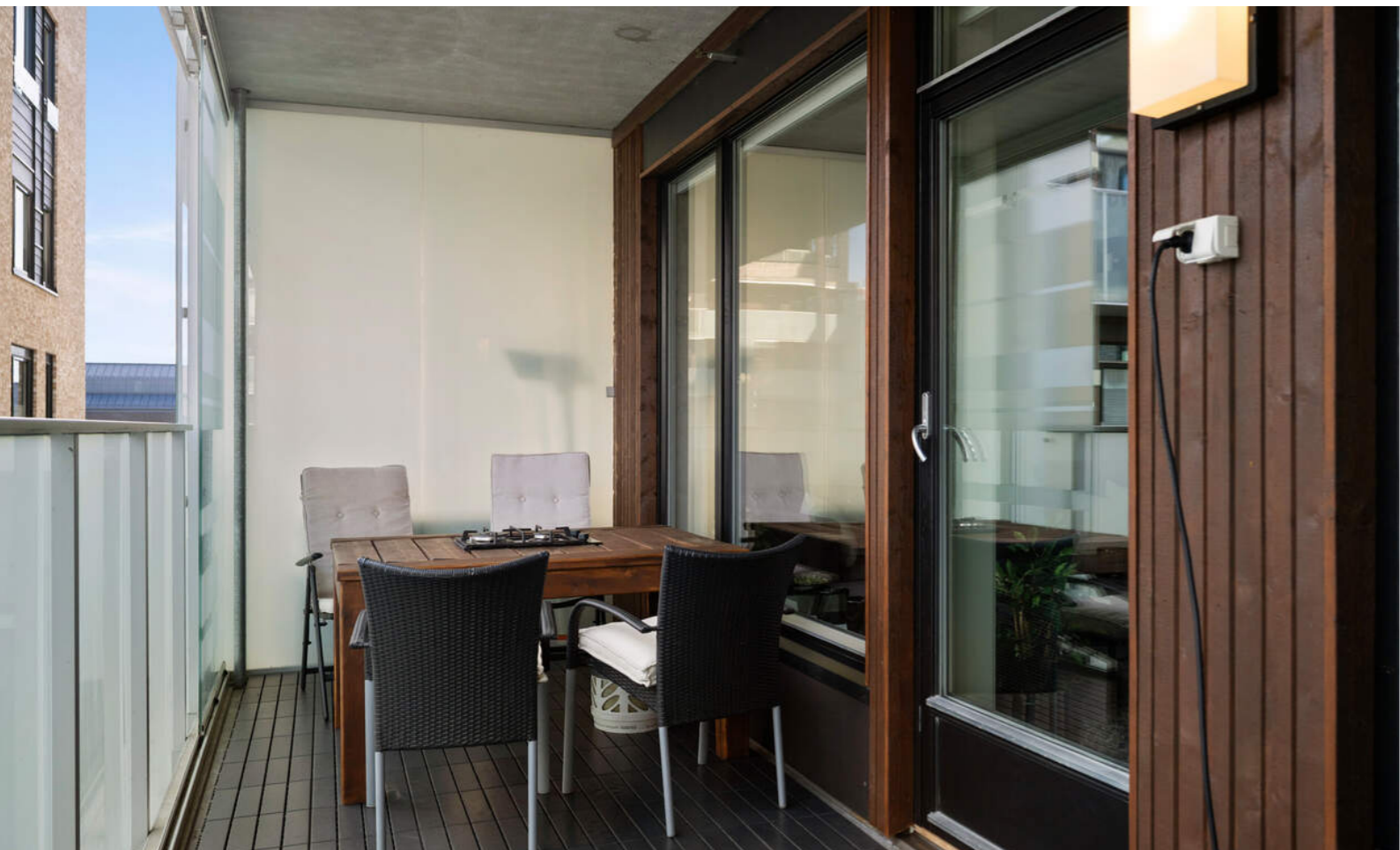


BALKONG PÅ 15KVM.

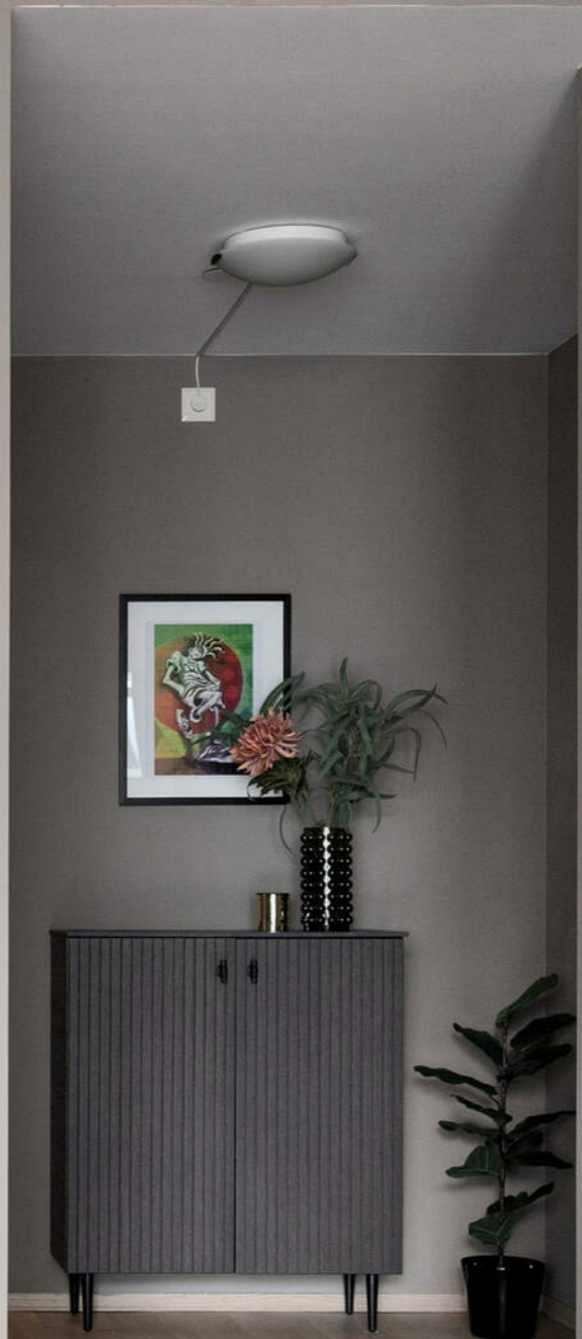


VELKOMMEN INN!





KJØKKENØY GIR EKSTRA
BENKE- OG
ARBEIDSPASS SAMT
NATURLIG ROM FOR
SPISEPLASS.



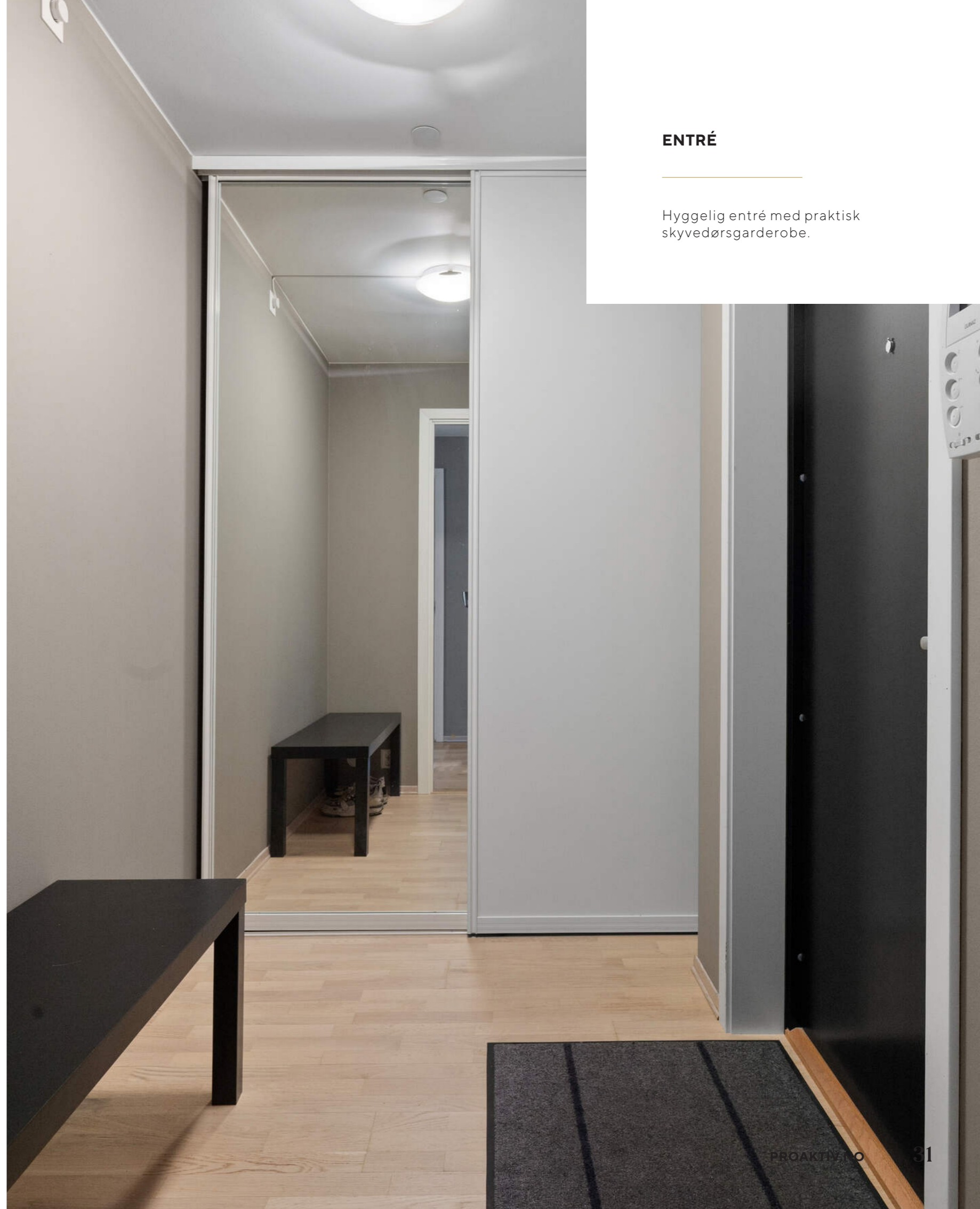








FLISLAGT BAD MED
GULVVARME OG
OPPLEGG FOR
VASKESØYLE



ENTRÉ

Hyggelig entré med praktisk skyvedørgarderobe.

PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og består av: Entré/gang, bad/wc, soverom, bod, stue og kjøkken
Balkong på 15 kvm.
Kjellerbod på 5kvm (merket 58).

Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

4. etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm

Terrasse- og balkongareal:
4. etasje: 15 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Entré
Leiligheten har en hyggelig entré med praktisk skyvedørsgarderobe og god plass til både ekstra benk og oppbevaring av yttertøy og sko. Det er trappefri adkomst via heis fra både gateplan og garasjeanlegg. I tillegg er boligen utstyrt med callinganlegg.
Kjøkken/Stue
Kjøkkenet har en åpen og sosial løsning mot stuen, med kjøkkenøy som gir ekstra benke- og arbeidsplass samt naturlig rom for spise plass. Innredningen består av moderne, glatte fronter kombinert med slitesterk laminatbenkeplate.
Kjøkkenet er utstyrt med enkel stålkum, ettgreps blandebatteri og kjøkkenventilator med avtrekk til det fri. Videre medfølger integrerte hvitevarer og utstyr som kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Videre byr leiligheten på en innbydende stue med plass til sofagruppe og øvrig møblement. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys. Fra stuen er det utgang til en balkong på 15 kvm, som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet og gir ekstra plass til avslapning og har gode bruksmuligheter.

Bad

Badet fra byggeår har flislagte gulv og vegger, og malt himling. Rommet er utstyrt med en slett, lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri, speil med lys over, og et veggmontert toalett. Videre er badet utstyrt med en dusjnise med innfellbare dører i glass og opplegg for vaskemaskin. Gulvet

har vannbåren gulvvarme.

Soverom

Leiligheten har et romslig soverom med adkomst fra stuen, med god plass til dobbeltseng og nattbord. I tilknytning til soverommet ligger en innredet bod på ca. 3 kvm, som i dag benyttes som walk-in closet og gir svært gode oppbevaringsmuligheter.

Bod

tillegg disponerer leiligheten en privat bod i kjeller på ca. 5 kvm, merket med nummer 58, som gir ekstra oppbevaringsmuligheter.

Oppvarming

Boligen har gulvvarme på badet og radiatorer i stuen og soverommet.

Info energiklasse

Energiattest foreligger

Modernisering og påkostninger

2024: Montering av Yale doorman

Parkering

Det medfølger ikke garasje plass.
Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Tomtestørrelse

6 028 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

UTVENDIG

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Balkong i betong med rekkverk i stål/plater/glass. Adkomst fra stuen.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Bygget har etasjeskillere i betong. Innvendig har boligen malte glatte dører.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør i rør system med fordelingskap i boden tilstøtende badet. Vanninntak, vannmålere og stoppekraner i skapet. Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet

på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping. Ventilasjonsanlegg med tilluft i soverom og stue/kjøkken. Avtrekksventiler fra badet, kjøkkenet og boden. Rørskap med opplegg for vannbåren varme i skap i boden. Vannbåren varme med gulvvarme på badet og radiator i stuen, og på soverommet. Hovedsikring og strømmåler i skap på fellesområder. Automatsikringer i sikringsskap plassert i boden. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper og downlight

TILSTANDSGRADER :

TGO: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 2 stk. TG2.

Boligen har fått følgende TG2:

- Utevendig - Balkongdør: Døren henger noe og er «tung» å lukke/låse helt.

- Våtrom - 4.ETASJE - BAD/WC - Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er etablert en list på gulvet rundt dusjsonen. Denne er silikonert til gulvet og har en forhøyning.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Etersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

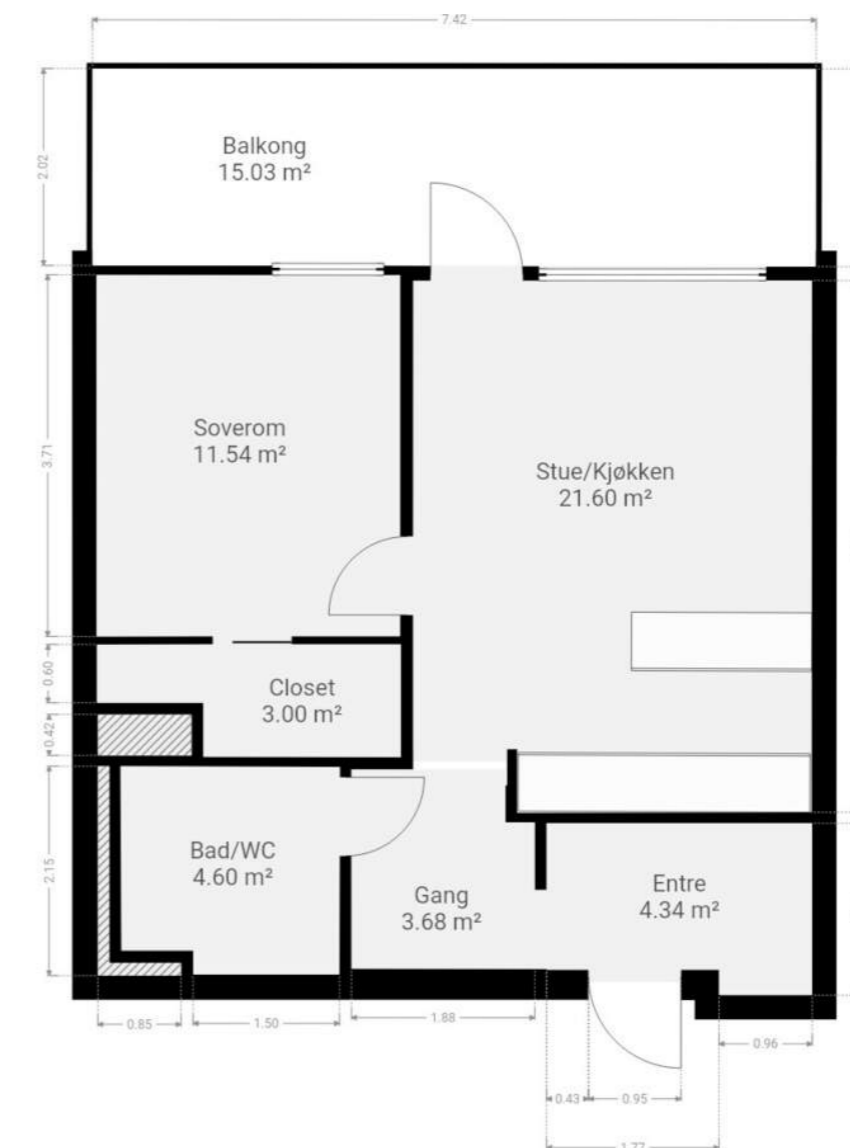
Bygningssakkyndig

Kato Malvik (befaringsdato: Fredag, 24. april 2026)

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

4. etasje



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet.

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Om sameiet

Sameiet Engebrets Promenade, med organisasjonsnummer 919698314. Forretningsfører for sameiet er OBOS Eiendomsforvaltning. Engebrets Promenade er et samarbeidsprosjekt mellom AF Gruppen og Thon Eiendom. Sameiet består av 170 boligseksjoner samt 9 næringsseksjoner. Seksjon nr. 1 t.o.m. seksjon 170 er boligseksjoner, seksjon 171 til 179 er næringsseksjoner.

Felleskostnader pr. mnd

2.769,-

Felleskostnader inkluderer

Fjernvarme akonto: 403,-
Felleskostnader likedelt: 376,05,-
Felleskostnader brøk: 1 761,80,-
Bredbånd: 229,-

Avregning av faktisk energiforbruk og evt. justering av akontobeløp skjer årlig mot innkrevd akontobeløp. Avregning & a-konto innkreving skjer via felleskostnader.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Andel fellesformue

7.212,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (542 546,-)
Driftsresultat før finansinntekter/kostnader for 2025: overskudd (1 024 474,-)
Årsresultat for 2025: overskudd (1 072 557,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger: Vurdert og innhentet tilbud på langsiktig vedlikeholdsplan fra OBOS.

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Oversikt over styrets aktiviteter og gjennomførte tiltak for perioden 1. mars 2025 til 12. april 2026:
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.
Spærre 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 brannvernlegget 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 befarig fra Rentokil i oktober 2025.
Nye rutiner: Utarbeidet faste retningslinjer for søknad om nedsenket himling og endring av sprinkelhoder.

Renovasjon og Avfall
Sjøppelsuganlegget: 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.

Forkjøpsrett

Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold

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

Forsikring

Forsikringselskap Protector Forsikring Asa

Polisenummer3787734

Sikringsordning

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Formuesverdi primær

1.105.735,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.422.939,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt i Lillestrøm er under avvikling.

Info formuesverdi

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.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, innboforsikring, og ellers løpende abonnement som TV/Internett utover det som er inkludert.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Selskapet har inngått kontrakt med OBOS Nøkkel for digitale nøkler.

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert.

OFFENTLIGE FORHOLD**Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for 56 boenheter i blokk C og D, kjeller og uteoppholdsarealer, datert 19.09.2017.

Det foreligger ferdigattest for innglassing av balkonger i Nannestadgata 2A og 2C, Storgata 42 og 44, Gjerdrumsgate 25 - 27 - 29- 31, datert 01.06.2020.

Det foreligger ferdigattest for 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, dater 15.06.2018.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, datert 08.12.2014, som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 15. juni 2018

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/81/294/30:

22.01.1954 - Dokumentnr: 100365 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:294

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1961 - Dokumentnr: 104263 - Skjønn

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:294

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.1984 - Dokumentnr: 102974 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:294

Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.2014 - Dokumentnr: 867369 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger

m.m.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:294

Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.2014 - Dokumentnr: 867613 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger

m.m.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:294

Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2015 - Dokumentnr: 272968 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune

Org.nr: 820 710 592

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger

m.m.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:294

Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2016 - Dokumentnr: 871518 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og

vedlikehold av nettstasjon i bygg, 1 etg. Nettstasjon nr. S0307

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om beplantning

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:294

Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.2017 - Dokumentnr: 646373 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 30

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 53/15334

01.01.2020 - Dokumentnr: 611630 - Omnummerering ved

kommuneendring

Tidligere: Knr:0231 Gnr:81 Bnr:294 Snr:30

01.01.2024 - Dokumentnr: 164274 - Omnummerering ved

kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:294 Snr:30

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse -

blokker, i henhold til reguleringsplanen. Videre er

eiendommen avsatt til sentrumsformål ved kommuneplanen.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees

hos megler.

I flg kommunens temakart ligger bolig under marin grense

(som mesteparten av Lillestrøm kommune).

I flg kommunens temakart ligger boligen i et område med

moderat til lav aktsomhet for radon.

I flg kommunens temakart ligger boligen i et potensielt

flomfareområde.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

For private fellesledninger er det normalt solidarisk

vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert

leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det

betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger

har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være

oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten

dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere

informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de

begrensningene som følger av sameieforholdet og

eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren

kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig

er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn

sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i

vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de

avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser

og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de

tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap

om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut

hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom

på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører.

Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet

særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra

brann/feierevesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Mandag, 27. april 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

4 590 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

114 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

115 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

128 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 705 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

4 718 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut

fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om

endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt

på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer

dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers

klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis

pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank,

må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne

sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon

og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell

egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers

egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av

klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltaker er

forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever

tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper

selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet

med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt

til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt

opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre

tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonser på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppdraget.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppdraget. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Fredrik Ferdinand Waaler

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,05% av salgssum. Estimert provisjon kr. 48 195 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke inkl kveldsfoto og veiledning stylist kr 29 800,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00, Visning pr. stk. kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 59 340.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 4 660,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 200,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport kr 12 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 29 310.

Totale kostnader kr. 88 650.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt

Kjerneinformasjon

til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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.





Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Dato salgsoppgave
30.4.2026



Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Nannestadgata 2 A, 2000 LILLESTRØM
-  LILLESTRØM kommune
-  # gnr. 81, bnr. 294, snr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 24.04.2026 Rapportdato: 26.04.2026 Oppdragsnr.: 20000-1874 Eiendomsverdi ref nr: YR3294

Autorisert foretak: Verdicto AS Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



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



Norsk takst

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



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

VERDICO AS

Verdicto AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag. Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdicto AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig

Kato Malvik
Uavhengig Takstingeniør
kato@verdicto.no
991 26 687



Oppdragsnr.: 20000-1874

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 2 av 21

Nannestadgata 2 A, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 294
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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
- tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støtmurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (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 takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20000-1874

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 3 av 21

Nannestadgata 2 A, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 294
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

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

Oppdragsnr.: 20000-1874

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 4 av 21

Nannestadgata 2 A, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 294
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, vurderes den tekniske tilstanden på eiendommen som følger: Bygget er oppført i 2017 og er dermed ca. 9 år gammelt, med konstruksjoner i all hovedsak i opprinnelig stand. Som følge av alder er det naturlig med noe redusert tilstand og restlevetid på enkelte bygningsdeler fra byggeåret.

Innvendige overflater og innredninger vurderes som normale og i stor grad avhengig av individuelle smak og behov. Overflater, inkludert bad og kjøkken, fremstår i normal stand med normal slitasje og uten særlige behov for oppgraderinger. 2 forhold er kommentert og det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkong i betong med rekkverk i stål/plater/glass. Adkomst fra stuen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

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

Bygget har etasjeskillere i betong.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet, samt på soverommet. Det ble kontrollert i retning yttervegg og leilighetskillevegger. Det ble kontrollert på totalt 10 punkter i leiligheten. Største nivåforskjell mellom høyeste og laveste punkt er 10 mm, målt mellom kjøkkeninnredningen og balkongdøren, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/WC;

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og ettgrep blandebatteri. Speil med lys over Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet byggets ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjonen.

Bygget i 2017.

Dokumentasjon;

Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet.

Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaring og enkle målinger

Høydeforskjell fra toppen av slukristen til flislagt gulv ved dørterskelen er 35 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med synlig utførelse.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra gangen i retning våtsone(gulv).

Det presiseres at det er stålviller i konstruksjonen, som gjør en måling med pigger i trevirke umulig. Vurderingen er basert på visuell kontroll av hullrommet og RH måling.

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der hullet er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der hullet er tatt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel stålkum med ettgrep blandebatteri. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system med fordelingskap i boden tilstøtende badet. Vanninntak, vannmålere og stoppekraner i skapet.

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Ventilasjonsanlegg med tilluft i soverom og stue/kjøkken. Avtrekksventiler fra badet, kjøkkenet og boden.

Rørskap med opplegg for vannbåren varme i skap i boden. Vannbåren varme med gulvvarme på badet og radiator i stuen, og på soverommet.

Hovedsikring og strømmåler i skap på fellesområder. Automatsikringer i sikringskap plassert i boden. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klatret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper og downlights.

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

[Gå til side](#)

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Oppdragsnr.: 20000-1874

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 5 av 21

Nannestadgata 2 A, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 294
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Beskrivelse av eiendommen

Balkonger/terrasser;
Avvik i åpninger på rekkverk.
Avvik i rekkverkshøyder.
Om det er rekkverk på bygningsdelen.

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Oppdragsnr.: 20000-1874

Befaringsdato: 24.04.2026

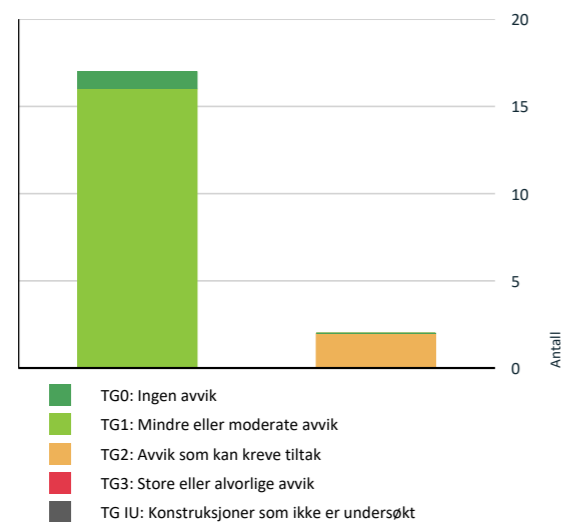
Side: 6 av 21

Nannestadgata 2 A, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 294
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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 befaringdagen.

Utvendige konstruksjoner (fellesområder) er besiktiget og vurdert der de er tilgjengelige fra seksjonen/andelen (oftest fra balkong/terrasse e.l.), med begrensninger som følger av dette.

© [Verdico] 2026-

Materialet er vernet etter åndsverkloven. Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor (www.kopinor.no) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov. Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et uttrykkelig forbehold mot tekst- og datautvinning etter digitalmarkedsdirektivet artikkel 4.

Dette vernet omfatter særskilt Verdico AS sine faglig utarbeidede tekster, formuleringer og vurderinger knyttet til bygningsdeler, herunder beskrivelser av avvik/årsak, konsekvens/tiltak, risikovurderinger, kostnadsforbehold og tekniske vurderinger. Slike tekster er utviklet som en del av selskapets metodikk og kompetansegrunnlag, og kan ikke kopieres, helt eller delvis, gjenbrukes, bearbeides, distribueres eller implementeres i andre rapporter, databaser, malverk eller digitale systemer uten uttrykkelig skriftlig samtykke fra Verdico AS. Forbudet gjelder uavhengig av om materialet brukes i kommersiell eller ikke-kommersiell sammenheng.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

Våtrom > 4.Etasje > Bad/WC > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20000-1874

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 7 av 21

Nannestadgata 2 A, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 294
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2017

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Døren henger noe og er «tung» å lukke/låse helt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket, må døren justeres. Når dører henger er det fare for at det blir utett mellom dørblad og karmen. Dette kan igjen føre til at det blir luftlyd (lytt) eller kald trekk kan oppstå.

TG 1 Entredør

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong med rekkverk i stål/plater/glass. Adkomst fra stuen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bygget har etasjeskillere i betong.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkkenet, samt på soverommet. Det ble kontrollert i retning yttervegg og leilighetskillevegger. Det ble kontrollert på totalt 10 punkter i leiligheten. Største nivåforskjell mellom høyeste og laveste punkt er 10 mm, målt mellom kjøkkeninnredningen og balkongdøren, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Oppdragsnr.: 20000-1874

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 8 av 21

Nannestadgata 2 A, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 294
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speil med lys over Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet byggets ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen.

Bygget i 2017.

Dokumentasjon;

Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaring og enkle målinger

4.ETASJE > BAD/WC

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

4.ETASJE > BAD/WC

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av slukristen til flislagt gulv ved dørterskelen er 35 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er etablert en list på gulvet rundt dusjsonen. Denne er silikonert til gulvet og har en forhøyning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det anbefales å etablere spalte i listen, slik at eventuelt lekkasjevann fra vaskemaskin/innredning kan renne uhindret til sluk i lekkasjesituasjon.

Oppdragsnr.: 20000-1874

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 9 av 21

Nannestadgata 2 A, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 294
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



4.ETASJE > BAD/WC

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med synlig utførelse.



4.ETASJE > BAD/WC

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

4.ETASJE > BAD/WC

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventil i himlingen, tilknyttet ventilasjonsanlegget i bygget. Spalte for tilluft mellom dørbladet og terskelen.



Oppdragsnr.: 20000-1874

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 10 av 21

Nannestadgata 2 A, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 294
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

4.ETASJE > BAD/WC

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra gangen i retning våtsone(gulv).

Det presiseres at det er stålsviller i konstruksjonen, som gjør en måling med pigger i trevirke umulig. Vurderingen er basert på visuell kontroll av hullrommet og RH måling.

Undersøkelsen gir et bilde av tilstanden i området der huller er tatt, men utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er åpnet. Lokale variasjoner kan forekomme, spesielt i eldre bad hvor tettesjikt og materialvalg ofte avviker fra dagens løsninger. Ved riving av dette rommet, kan det derfor ikke utelukkes skjulte forhold andre steder enn der huller er tatt.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt
24/4-2026



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.

KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel stålkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppssystem og komfyrvakt.

4.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Oppdragsnr.: 20000-1874

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 11 av 21

Nannestadgata 2 A, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 294
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system med fordelingskap i boden tilstøtende badet. Vanninntak, vannmålere og stoppekraner i skapet.



Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonsanlegg med tilluft i soverom og stue/kjøkken. Avtrekksventiler fra badet, kjøkkenet og boden.

Vannbåren varme

Beskrivelse

Rørskap med opplegg for vannbåren varme i skap i boden. Vannbåren varme med gulvvarme på badet og radiator i stuen, og på soverommet.



Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 20000-1874

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 12 av 21

Nannestadgata 2 A, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 294
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Hovedsikring og strømmåler i skap på fellesområder. Automatsikringer i sikringsskap plassert i boden. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper og downlights.

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 Da boligen ble bygget i 2017

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det har ikke vært utført elektrisk arbeid i boligen siden første overtakelse.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)

Ja, Ny installasjon i leilighet.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Oppdragsnr.: 20000-1874

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 13 av 21

Nannestadgata 2 A, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 294
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er fra 2017 og det foreligger samsvarserklæring fra utførende installatør. Eier opplyser at det ikke er foretatt endringer eller tillegg på anlegget, og det er ikke kjent med avvik, varmgang eller funksjonssvikt. Det er ikke registrert synlige tegn til feil ved befaring.

Vurderingen er basert på forenklet kontroll i henhold til forskrift til avhendingslova § 2-18 og Tillegg B i NS 3600:2018, som regulerer vurdering av elektrisk anlegg gjennom visuell observasjon og eiers opplysninger. Det understrekes at dette ikke erstatter en kontroll utført av registrert elektroinstallatør eller Det Lokale Eltilsyn.

Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent.



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 oppdagat. 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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Balkonger/terrasser;
Avvik i åpninger på rekkverk.
Avvik i rekkverkshøyder.
Om det er rekkverk på bygningsdelen.

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Oppdragsnr.: 20000-1874

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 14 av 21

Nannestadgata 2 A, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 294
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



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/stiv (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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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.

Oppdragsnr.: 20000-1874

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 15 av 21

Nannestadgata 2 A, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 294
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4.Etasje	52			52	15
Kjeller		5		5	
SUM	52	5			15
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Entré/gang, bad/wc, soverom, bod, stue, kjøkken		
Kjeller		Bod (merket 58)	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2024 - Montering av Yale doorman

Ja Nei

Oppdragsnr.: 20000-1874

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 16 av 21

Nannestadgata 2 A, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 294
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Kato Malvik	Takstingeniør
	Fredrik Ferdinand Waaler	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	294		30		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Nannestadgata 2 A							
Hjemmelshaver							
Waaler Fredrik Ferdinand							
Boligselskap		Forretningsfører		Organisasjonsnr			
Sameiet Engebrets Promenade		OBOS Eiendomsforvaltning AS Tlf: 22865999		919698314			
Felles formue							
Kr. 7 212 31.12.2025							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget sentralt område i Lillestrøm sentrum, med gangavstand til alt av byens fasiliteter. Skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud i umiddelbar nærhet. Området har kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, lysløype, skiløyper, alpinanlegg, golfbane, idrettshall, tennisanlegg, svømmehall, badeplass, ridesenter, treningssenter og kino m. I området er det et godt utvalg av daglige servicetilbud. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny eller Coop Prix, samt Coop Obs Hypermarked som er et populært handlested i kommunen med stor dagligvare, sport, tekstil, kjøkken/hjem, leker, småelektrisk og byggevarer. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Lillestrøm Torv kjøpesenter, samt de øvrige handlegatene i Lillestrøm sentrum et rikt og variert utvalg av butikker, apotek, vinmonopol, kafeer, barer, restauranter, kino, kulturhus, etc. Det er også kort vei til Strømmen Storsenter, landets mest innholdsrike kjøpesenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter, og Lørenskog med både Metro og Triaden kjøpesenter. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Bjørnsons gate og ligger ca. 200 meter fra boligen. Hurtigtog/flytog fra Lillestrøm til Oslo S/Oslo Lufthavn har en reisetid på ca. 12 min.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Lillestrøm

Om tomten

Eiet tomt som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal.

Nannestadgata 2 A, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 294
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Meglerbrev	16.04.2026		Gjennomgått	3	Nei
Tegning	08.02.2014	Plantegning	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	15.06.2018	Nybygg	Gjennomgått	3	Nei
Midlertidig brukstillatelse	19.09.2017	Nybygg	Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest	01.06.2020	Innglassing av balkonger	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	22.06.2017	Ny installasjon i leilighet.	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	28.03.2024	Montering av Yale doorman	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Nannestadgata 2 A, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 294
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•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 brukeren 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 dampsperrer 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.

Oppdragsnr.: 20000-1874

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 19 av 21

Nannestadgata 2 A, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 294
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



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.

- Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktspøk: 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 fuktspøk (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 slitasjegrade: Forventet nedslitting 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.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 20000-1874

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 20 av 21

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YR3294>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Nannestadgata 2 A, 2000 LILLESTRØM
Gnr 81 - Bnr 294
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Lørenskog
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Nannestadgata 2A, 2000 LILLESTRØM

21 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nannestadgata 2A	Nannestadgata 2A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Januar 2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd i boligen så lenge jeg har eid den.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP1570170.1.1

Informasjon om selger

Selger

Waalder, Fredrik Ferdinand

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

Side 2



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Side 3



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA.

Forsikringsnummer 35042969



Egenerklæringskjema

Name: **Fredrik Ferdinand Waaler** Date: **2026-04-21**

Identification

 Fredrik Ferdinand Waaler

Egenerklæringskjema

Signed by:

Fredrik Ferdinand Waaler	21/04-2026 15:39:03	BankID OIDC High
--------------------------	------------------------	---------------------



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

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 nødvendig 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.

1

§ 4. Orden i fellesområdene

Barnevogner, sportsutstyr, leker og private gjenstander skal ikke henses 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 besørgeres 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 brettete 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 henses avfall i fellesarealene, utenfor egen inngangsdør eller på balkong/terrasse.

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørøpplegg, 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.

2

§ 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 godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 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 røykvarslere 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.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET ENGEBRETS PROMENADE

Organisasjonsnummer: 919698314

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 78.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at styreleder Thomas Hamm velges som møteleder.

Forslag til vedtak:

Thomas Hamm er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 87

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Gisle Forseth og Harald Ingebrigsten er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 88

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 89

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 74

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fasadeendring

Fremmet av: Dag Morten Fossum

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

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

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

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

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

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

Dette vil ikke medføre noen kostnader for sameiet!

Styrets innstilling

Forslaget er illustrert i vedleggene til saken.

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

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

Styret stiller seg negativ til forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 58

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

6. Reverseering av vedtak om kjøp gulvaskemaskin

Fremmet av: Harald Marvin Ingebrigtsen

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

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

Styrets innstilling

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

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

En gulvaskemaskin vil heller ikke erstatte behovet for garasjevask.

Styret er derfor positiv til forslaget.

Forslag til vedtak:

Vedtaket nr 6 i årsmøte 2024 om anskaffelse av gulvaskemaskin anses annullert og ubenyttet.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 79

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Forslag til endring av vedtektene for Sameiet Engebrets Promenade

Fremmet av: Per Øyvind Iversen

Bakgrunn

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

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

Gjeldende vedtekter (utdrag fra § 6)

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

Foreslått vedtektsendring

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

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

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

Begrunnelse for endringen

Effektivisering av sameiets drift

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

Økt fleksibilitet for næringsseksjonene og Lillestrøm Folkets Hus:

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

Forenkling av vedtektene

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

Flertallskrav og juridiske forhold

Flertallskrav

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

Juridisk vurdering

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

Endringen berører ikke andre seksjonseieres rettigheter eller plikter.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positivt til forslaget.

Forslag til vedtak:

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

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

Endringen trer i kraft umiddelbart etter vedtakelse.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 80

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

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

Bakgrunn for saken

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

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

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

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

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

Forslag til endring av vedtekter

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

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

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 60

Antall stemmer mot vedtaket: 23

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

9. Forslag til endring av vedtekter - § 17

Bakgrunn for saken

Vedtektenes § 17 lyder i dag som følger:

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styret innstiller på at saken vedtas.

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 73

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

10. Papirnedkast, Gjerdrumsgata 31

Fremmet av: Rolf Arne Nederberg

Dette nedkastet ble stengt av styret for flere år siden.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 51

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Takterrasse

Fremmet av: Rosimeri Dos Santos

Hvordan kan vi gjøre det hyggeligere å bruke takterrassen

Styrets innstilling

Styret er positiv til forslaget.

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 71

Antall stemmer mot vedtaket: 9

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Fastsettelse av honorarer

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

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

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

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

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 67

Antall stemmer mot vedtaket: 18

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

13. Valg av tillitsvalgte

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

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

1. Gisle Forseth (64 stemmer)

2. Tone Laila Matssen (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Stene T. Bergsløkken

1. Gisle Forseth

Dag Morten Fossum

Per Øyvind Iversen

May-Britt Kjølen

2. Tone Laila Matssen

Perry Inge Orset

Styremedlem 1 år (Fredrik går ut av styret ved årsmøte gr. flytting) (1 år)

Følgende ble valgt:

Karin Ingebrigtsen (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Stene T. Bergsløkken

Dag Morten Fossum

Karin Ingebrigtsen

Per Øyvind Iversen

1. May-Britt Kjølen

Tone Laila Matssen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Hildur Marøy Bolstad (50 stemmer)

Dag Morten Fossum (40 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Hildur Marøy Bolstad

Dag Morten Fossum

May-Britt Kjølen

Valgkomité 2026 (1 år)

Følgende ble valgt:

Følgende stilte til valg:

Hildur Marøy Bolstad

Karin Ingebrigtsen

Oppgangskontakt G25 (1 år)

Følgende ble valgt:

Tatjana Dagestad (54 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tatjana Dagestad

Oppgangskontakt G27 (1 år)

Følgende ble valgt:

Sissel Moe (57 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sissel Moe

Oppgangskontakt G29 (1 år)

Følgende ble valgt:

Tage Rosenberg (56 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tage Rosenberg

Oppgangskontakt G31 (1 år)

Følgende ble valgt:

Perry Inge Orset (57 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Perry Inge Orset

Oppgangskontakt N2A (1 år)

Følgende ble valgt:

Trine Petterson Mørstad (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Trine Petterson Mørstad

Oppgangskontakt N2C (1 år)

Følgende ble valgt:

Gisle Forseth (57 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Gisle Forseth

Oppgangskontakt S42 (1 år)

Følgende ble valgt:

Line Ursula Helgar (59 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Line Ursula Helgar

Oppgangskontakt S44 (1 år)

Følgende ble valgt:

Harald Marvin Ingebrigtsen (57 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Harald Marvin Ingebrigtsen

Protokollen signeres av:

Møteleder: Thomas Hamm/s/

Protokollvitne: Gisle Forseth /s/

Protokollvitne: Harald Ingebrigsten /s/

Styrets medlemmer etter valget:

Styreleder Thomas Hamm 2024 - 2026

Styremedlem Finn Tore Strand 2025 - 2027

Styremedlem Vidar Bratberg 2025 - 2027

Styremedlem Gisle Forseth 2025 - 2027

Styremedlem Tone Laila Matssen 2025 - 2027

Styremedlem Karin Ingebrigtsen 2025 - 2026

Varamedlem Hildur Marøy Bolstad 2025 - 2026

Varamedlem Dag Morten Fossum 2025 - 2026



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

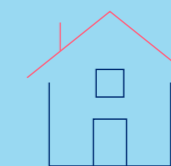
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Nannestadgata 2A, 2000 LILLESTRØM. Gnr. 81, bnr. 294, snr. 30 i Sameiet Engebrets Promenade, oppdragsnr.: 1520260075
Mægler: Truls Hauge, mobil: 93064820, e-post: th@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

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 budgiver 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.



proaktiv.no



Truls Hauge

Daglig leder/Partner/
Eiendomsmegler MNEF
930 64 820
th@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lørenskog

Postboks 477, 1471 Lørenskog, 67 90 40 10, lorenskog@proaktiv.no