

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Albertine Schaug

Mobil 468 09 448

E-post albertine.schaug@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 28 216,-
Omkostn.: Kr 64 590,-
Total ink omk.: Kr 2 592 806,-
Felleskostn.: Kr 2 487,-
Selger: Alexandra Lindh

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1999
BRA-i/BRA Total 23/26 kvm
Tomtstr.: 2165 kvm
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 81, bnr. 197
Snr. 20
Oppdragsnr.: 1204260054

Velkommen!

Praktisk 1-romsleilighet i 2. etasje med attraktiv beliggenhet i Lillestrøm. Leiligheten har BRA 23 m² og en funksjonell planløsning med stue/kjøkken og bad. Kjøkken har glatte fronter, laminat benkeplate og ventilator. Badet har flislagt gulv, dusj på gulv, servantinnredning, WC, opplegg for vaskemaskin og varmekabler. Det er mekanisk ventilasjon fra kjøkken og bad. Medfølgende bod på ca. 3 m² i kjeller. Sameiet har parkering utendørs til beboerne. Sentral beliggenhet i Lillestrøm med kort vei til blant annet dagligvare og kollektivtransport. Det er også raske togforbindelser til Oslo og Gardermoen. Velegnet for førstegangskjøper, pendler eller utleie.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Nabolagsprofil	115
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 23 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 26 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 23 kvm Bad, stue/kjøkken.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger. Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2165 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt for sameiet. Felleseiendommen består i all hovedsak av en asfaltert gårdsplass med parkeringsplasser for gjester og beboere, samt noe plen og diverse beplantning. Det er vaktmestertjeneste som sørger for at områdene er pent opparbeidet og det er gjort flere små ting den siste tiden som natursteiner for å hindre parkering på plen rundt bygget. Parkering for beboerne samt gjesteparkering på sameiets egen tomt.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet midt i hjertet av Lillestrøm, i et populært område med rolige og bynære omgivelser. Her bor du med umiddelbar nærhet til et bredt spekter av servicetilbud, herunder banker, postkontor, butikker og øvrige tjenester. Lillestrøm er kjent for sitt varierte by- og kulturliv, med tilbud som passer både store og små.

De fleste butikkene er samlet i en oversiktlig og kompakt bykjerne rundt Lillestrøm Torv, som byr på en hyggelig kombinasjon av kjøpesenter og spesialbutikker. Lillestrøm Torv har hele 84 butikker under samme tak. For ytterligere shoppingmuligheter ligger Strømmen Storsenter – et av Norges største kjøpesentre – kun en kort kjøretur unna.

I tillegg byr området på flotte grøntområder og fine turområder langs Nitelva, som gir gode muligheter for rekreasjon og naturopplevelser. Nebbursvollen friluftsbad, beliggende ved Nitelva, er et populært samlingspunkt på sommerstid. Det er også kun ca. 10 minutters gange til Åråsen fotballstadion, med tilhørende idrettsanlegg og fasiliteter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Offentlig kommunikasjon er svært god med både buss og tog i kort avstand. Med bil tar det under 30 minutter til Oslo sentrum og ca. 25 minutter til Oslo Lufthavn Gardermoen. Togforbindelsene er raske og effektive, med ca. 12 minutters reisetid til både Oslo S og Gardermoen.

Bygningssakkyndig

Boligtilstand AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Ombygget fabrikkbygning opprinnelig oppført i 1935. Ombygget i år 1999 til leiligheter.

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med isolerglass, produsert i 1987.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører: Brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

TG2

Vinduer

Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av vinduer bør påregnes.

2. etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Riss er registrert i flisefuger. Forholdet gir økt risiko for vanninntrenging og svekket tetthet i overflatene over tid.

Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og bærer preg av bruksslitasje. Forholdet medfører redusert restlevetid og økt behov for vedlikehold og tiltak fremover.

2. etasje - Bad - Overflater Gulv

Riss er registrert i flisefuger. Forholdet gir økt risiko for vanninntrenging og svekket tetthet i overflatene over tid.

Silikonfuge rundt slukrist bærer preg av ufagmessig utførelse.

Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og bærer preg av bruksslitasje. Forholdet medfører redusert restlevetid og økt behov for vedlikehold og tiltak fremover.

2. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Rørnlegget har en alder hvor slitasje og materialtrettet normalt øker. Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Sanitærnlegget er i stor grad bygget inn i konstruksjoner og er derfor ikke lett tilgjengelig for reparasjon eller utskifting. Eventuelle arbeider kan kreve åpning av vegger, gulv eller innredning, noe som kan medføre økte kostnader.

Vannledninger

Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

Avløpsrør

Avløpsrør har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

TG3

2. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt.

Sluket har nådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Materialer og pakninger svekkes over tid, noe som kan redusere tettheten. Dette gir økt risiko for utettheter over tid.

Membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker. Over tid kan slitasje og aldring svekke materialene og øke risikoen for utettheter. Eldre konstruksjoner oppfyller normalt ikke dagens krav til fuktsikring og detaljutforming. Oppussing av badet i sin helhet, inkludert nye rørføringer og tettesjikt må påregnes. Konsekvens/tiltak: Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, foreligger det usikkerhet knyttet til hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. Videre har både sluk og membran/tettesjikt nådd en alder der fremtidig funksjon må anses som usikker. Materialer, pakninger og tettesjikt svekkes over tid, noe som øker risikoen for utettheter, fuktgjennomgang og skjulte fuktskader i underliggende konstruksjoner. Eldre våtromsløsninger oppfyller normalt ikke dagens krav til fuktsikring og detaljutforming. Samlet vurderes badet å ha vesentlige avvik og klart redusert restlevetid.

Videre bruk innebærer økt risiko for lekkasjer, fuktgjennomgang og skjulte fuktskader i gulv- og veggkonstruksjoner. På grunn av usikkerhet rundt vanntett sjikt, samt alder på sluk og øvrige fuktsikringer, anbefales full rehabilitering av badet. Dette inkluderer etablering av nytt tettesjikt/membran, utskifting av sluk, nye rørføringer og oppgradering av overflater og detaljer til dagens anbefalte standard.

Kostnadsestimatet må anses som sjablongmessig og veiledende. Faktiske kostnader vil avhenge av valgt løsning, omfang ved riving, tilgjengelighet og om det avdekkes ytterligere skader eller behov for større tiltak i konstruksjonen ved demontering.

TGIU

2. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført, men stålstendere i veggkonstruksjonen forhindrer fuktmåling med piggelektrode. Det er derfor gjennomført en visuell inspeksjon av hulrommet, samt et fuktsøk med overflateindikator på veggens utside. Ingen indikasjoner på fuktproblematikk ble registrert ved disse undersøkelsene.

På grunn av manglende tilgang bak dusjonen, ble hulltakingen utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning, og gir etter NS3600 TG IU. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av observasjoner.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmåling, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Forholdet medfører usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen, og det kan ikke utelukkes at inneluften kan være påvirket av forhøyede radonkonsentrasjoner. Dette kan ha betydning for innemiljø og helse ved langvarig opphold. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivået og eventuelt behov for tiltak. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2018.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Rørlegger Øst AS

Beskrivelse av arbeidet: Fra forrige eiers egenerklæringsskjema: Montering av servant med batteri og avløp og montering av vaskemaskin. Jeg har ingen dokumentasjon på dette.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Ja

Firmanavn: Utført av faglært i 2025.

Beskrivelse: Det har vært to brudd i avløpsrørene i forgreningen før de kommunale rørene, i fjor. Dette gjelder fra kommunens avløpsrør inn til sameiet. Styret har sørget for utbedring av skaden.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Rørlegger Øst AS (2017), Akershus VVS AS (2019).

Beskrivelse: Fra forrige eiers egenerklæringsskjema: Montering av servant med batteri og avløp og montering av vaskemaskin. Arbeidet ble utført i 2017 av Rørlegger Øst AS. Bytte av kjøkkenkran ble utført i 2019 av Akershus VVS AS.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

Ja

Firmanavn: Utført av faglært i 2025.

Beskrivelse: Det har vært problemer med ventilasjonsanlegget. Det er nå utbedret av sameiet.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Gjort om fra fabrikk til leiligheter i 1999. Tiltaket er godkjent av kommunen.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

Firmanavn: Utført av Lady persienneindustri AS i 2018.

Beskrivelse: Opptreksbånd i persiennene hadde røket før jeg kjøpte leiligheten. Skiftet opptreksbånd i persienner.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Beskrivelse: Veggene i leiligheten ble malt i 2018, på badet ble det brukt våtromsmaling. Kjøleskap og garderobeskap er fra 2018, og badersinnredningen ble skiftet ut samme år. Bokhylle og oppbevaringsbenk ble bygget kring 2020.

Innhold

- Praktisk og arealeffektiv 1-roms selveierleilighet i 2. etasje
- Uteparkering på fellesareal
- Sentralt og attraktivt område i Lillestrøm
- BRA 23 m² med funksjonell planløsning
- Stue med åpen kjøkkenløsning
- Kjøkken med glatte fronter og laminat benkeplate
- Bad med flislagt gulv, varmekabler og opplegg for vaskemaskin
- Mekanisk ventilasjon fra kjøkken og bad
- Medfølgende bod på ca. 3 m² i kjeller
- Kjøleskap, komfyr og vaskemaskin medfølger
- Kort vei til butikker, kollektivtransport og servicetilbud
- Raske togforbindelser til Oslo og Gardermoen

Planløsning:

Bad, stue/kjøkken.

Standard

Blokken var opprinnelig et fabrikkbygg fra 1935. Bygget ble omfattende ombygget til leiligheter i 1999 og i 2004.

Kjøkken/stue 2. etasje:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kullfilterventilator over kokesonen og mekanisk avtrekk via ventil i vegg. Det er ingen integrerte hvitevarer. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 2. etasje:

Baderom med fliser på gulv. Veggene har fliser i dusjsonen, med sparklet og malte overflater for øvrig. Himlingen har slette overflater. Høydeforskjellen fra topp flis ved terskel til topp slukrist er målt til ca. 35 mm. Badet er utstyrt med innredning med glatte fronter, servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin. Sluket er i plast. Det er mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dørbildet.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannrør er i kobber av eldre dato. Hovedstoppekransen er lokalisert.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør er i plast.
- Ventilasjon: Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, med lufttilførsel via friskluftsventil. Anlegget er fra byggeåret.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmåling, og bygget er ikke utført med radonsperre.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Følgende hvitevarer blir stående:

- Vaskemaskin
- Kjøleskap
- Komfyr

Det gis ingen garanti for hvitevarenes levetid, funksjon eller fremtidig drift.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i regi av Sameie:

2025:

- Styrets arbeid i 2025 har i stor grad vært preget av oppfølging av omfattende rør- og kloakkarbeider etter rørbrudd.
- Utbedring av kloakk- og rørskader, inkludert oppfølging mot leverandører og forsikring
- Oppfølging av ventilasjonsanlegget, i samarbeid med fagfirma
- Utskifting og justering av inngangsdører, dørlåser og dørpumper
- Sameiet har i 2025 gått over til digital løsning for parkeringsregistrering, inkludert gjesteparkering.
- Det er påvist to brudd på avløpsrør etter kummen nærmest inngangsdøren, samt en svanke før tilkobling til offentlig avløp. Den eksisterende utvendige kummen med stakeluke må også skiftes ut. Styret har akseptert tilbud for utbedring, og arbeidet vil påbegynnes så snart gravetillatelse foreligger. I tillegg ble det før helgen oppdaget en "lekkasje" i kummen på sørsiden av bygget, som vil bli utbedret samtidig.

2024:

- All montering av utstyr som berører husets fasade, slik som markiser, flaggstenger, antenner, utelamper og lignende skal forhånds-godkjennes av styret.

Parkering

Sameiet har parkering til beboerne. Det følger ikke en konkret plass, men bestemte plasser som kun skal brukes av beboere. Flere seksjonseiere (12 stk.) har egen garasje plass i kjeller, som det er tidvis mulighet for privat leie av. For denne seksjonen er det uteparkering. Sameiet har også gjesteparkering på egen tomt.

Forsikringselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 6589875

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har varmekabler på bad.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 500 000

Omkostninger kjøper

2 500 000 (Prisantydning)

28 216 (Andel av fellesgjeld)

2 528 216 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

63 200 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

64 590 (Omkostninger totalt)

76 490 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

79 290 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 592 806 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 604 706 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 607 506 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 475 753 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 903 010 for år 2024

Informasjon om 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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

24/1676

Felleskostnader inkluderer

Brannvarsler 77,00

Tv & Internett 633,00

Felleskostnader 1 777,00

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 487

Andel Fellesgjeld

Kr 28 216

Kommentar fellesgjeld

Bank: OBOS-banken AS

Lånenummer: 98207828297

Restsaldo: 27 539,30

Kapitalkostnader: 392,35

Administrasjonsavtale: Nei

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Nannestadgata 1

Organisasjonsnummer

986794549

Om sameiet

Sameiet Nannestadgata 1 i Lillestrøm kommune består av 41 boligseksjoner. Selskapet har organisasjonsnummer 986794549. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiet har felles vaskeri. Enkelte sameiere har bruksrett til garasje, og denne bruksretten følger boligseksjonen ved salg. Seksjonene 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13 og 41 har en midlertidig bruksrett til garasjeplass som gjelder i 30 år fra 1. januar 2018.

Pågående saker:

- Styrets arbeid i 2025 har i stor grad vært preget av oppfølging av omfattende rør- og kloakkarbeider etter rørbrudd.
- I forbindelse med budsjettarbeidet for 2026 ble det besluttet å foreslå en økning i felleskostnadene, blant annet for gradvis å bygge opp likviditeten igjen etter de ekstraordinære utgiftene i 2024 og 2025.
- Styret anbefaler at ventilasjon, røranlegg og felles tekniske installasjoner fortsatt følges tett også i kommende periode.
- Det er påvist to brudd på avløpsrør etter kummen nærmest inngangsdøren, samt en svanke før tilkobling til offentlig avløp. Den eksisterende utvendige kummen med stakeluke må også skiftes ut.
- Det ble oppdaget en 'lekkasje' i kummen på sørsiden av bygget, som vil bli utbedret samtidig.

Styret opplyser i årsmeldingen 05.03.2025:

Vi har vært forsiktige med bruk av midler til vedlikehold og har ikke satt i gang noen større prosjekter innen vedlikehold selv om vi har lagt rom for dette i inneværende budsjett. Parkering ønsker vi å endre fra manuell håndtering til elektronisk. Dette er vi godt i gang med, men ikke sluttført innen utgangen av 2024. Oppfølging av vaktmestertjenester og vask av fellesarealer har vært sentralt for styret i 2024. Dette er en prosess som pågår og bør videreføres også inn i 2025. Det har i tillegg vært fokus på ventilasjon og det er utført noen endringer på ventilasjonsanlegget som har krevd en del oppfølging og justering. Ventilasjonsanlegget er nå tilfredsstillende for alle parter og fortsatt oppfølging anbefales.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 149 000 til alminnelig vedlikehold. Dette er noe lavere enn hva det er budsjettet med tidligere år, men samtidig noe høyere enn de faktiske kostnadene for 2024.

Kommunale avgifter i Lillestrøm kommune

I tillegg til økninger for generell prisvekst har Lillestrøm kommune for 2025 vedtatt betydelige økninger i forbruksavgiftene for vann og avløp. Estimat for de økte kostnadene er hensyntatt i budsjettet

Regnskap/budsjett

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

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: 69 503,-

Årsresultat for 2025: -785 780,-

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Budsjettet er basert på en økning i felleskostnadene med 5% fra 1.1.2026 sammenlignet med 2025 for å sikre forsvarlig drift, dekke løpende kostnader og bedre sameiets økonomiske situasjon.

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.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Alt dyrehold skal godkjennes av styret. Dyrehold skal ikke være til plage for andre beboere/seksjonsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger fra sikringsskap
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 81, bruksnummer 197, seksjonsnummer 20 i Lillestrøm kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/81/197/20:

02.07.1968 - Dokumentnr: 102768 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197

Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.1977 - Dokumentnr: 102930 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:446

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197

Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1986 - Dokumentnr: 103161 - Rettigheter iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197

Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1998 - Dokumentnr: 4197 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:17

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:41

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om vedlikehold.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197

Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1998 - Dokumentnr: 15350 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2463 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2463 Snr:2

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197

Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1998 - Dokumentnr: 17118 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Rettighetshaver

ROMERIKE ENERGI AS

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197

Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1998 - Dokumentnr: 17119 - Erklæring/avtale
RETT TIL BYGGING,DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV KABELANLEGG
Rettighetshaver
ROMERIKE ENERGI AS
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2026 - Dokumentnr: 461261 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS
Org.nr: 926 743 023
Elektronisk innsendt

01.03.2004 - Dokumentnr: 3546 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 24/1625
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.1-41

22.08.2017 - Dokumentnr: 906886 - Reseksjonering
Snr: 20
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 24/1676
Endring av sameiebrøk
Seksjon 1 mottar areal fra fellesareal

01.01.2020 - Dokumentnr: 1660980 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:81 Bnr:197 Snr:20

01.01.2024 - Dokumentnr: 162434 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:81 Bnr:197 Snr:20

18.03.1998 - Dokumentnr: 4197 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197 Snr:41
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vedlikehold.
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1998 - Dokumentnr: 15350 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2463 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:2463 Snr:2
Rett til å benytte felles lekeområde/plass

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3205 Gnr:81 Bnr:197
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Tidligere fabrikkbygning antatt oppført år 1935. Kilde eiendomsverdi. Deler av bygningen ble ombygget til hybelleiligheter i 1999, adresse Nannestadgata 3 Gnr 81 Bnr 197. Det ble gitt midlertidig brukstillatelse den 21.05.1999. Det var mindre gjenstående arbeider, bl.a måtte det innsendes reviderte tegninger av garasjen med brannverntegning innsendes. Innsendes søknad for godkjenning av oppsatte boder i garasjen. Monteres barnesikring på alle vinduer. Det måtte innsendes dokumentasjon på at alle rør/ kabler og kanaler gjennom brannvegg / dekke eller branncellebegrensede bygningsdeler er utført forskriftsmessig. Det måtte innsendes dokumentasjon av at brannslanger i leilighetene er av godkjent type. m.m. Ferdigattest er ikke gitt.

Det foreligger ferdigattest for "løfteinretning (heis)" i Nannestadgt. 3, datert 24.06.1999.

Det foreligger ferdigattest for "bruksendring til boligblokk 3 og 4 etasjer" i Nannestadgata 1, datert 02.12.2014. (Midlertidig brukstillatelse ble gitt 19.01.2004).

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.12.2014.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligformål

Følger reguleringsplan for GNR 81/588 - Nannestadgata 1, 3, 5 og GNR 81/197 - Storgata 48B. Eiendommen er i denne planen regulert til boligformål (felt B), hvor eksisterende industribebyggelse tillates ombygget til boligbebyggelse.. 24.04.1996

Følger Kommuneplanens arealdel 2023–2035, ikrafttredelse 02.04.2025. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til sentrumsformål og ligger i områdenavn indre sone.

Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570 for sikring, støy og kulturmiljø. I kommuneplanen er eiendommen også omfattet av differensierte støykrav for sone 1 sentrumsformål.

Berørte datasett:

Eiendom: Matrikkelen - Adresse, Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt, Energi: Konesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data, Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data, Geologi: Løsmasser, Geologi: Marin grense, Geologi: Mulighet for marin leire, Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG), Geologi: Radon aktsomhet, Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data, Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper, Landbruk: FKB-AR5, Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap, Natur: Kart over grå arealer -Versjon 1, Natur: Verneplan for vassdrag, Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data, Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data, Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data, Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data, Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data, Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Adgang til utleie

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med kortidsutleie 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.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konesjon

Erverv av eiendommen er konesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag på kr. 40.000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 900 Garantipremie/inneståelse
- 5 500 Kommunale opplysninger
- 27 900 Markedspakke
- 7 900 Oppgjørshonorar
- 5 500 Opplysninger fra forretningsfører
- 3 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 14 900 Tilretteleggingsgebyr (opprinnelig 19.900)
- 3 000 Visninger per stk./Overtakelse
- 6 725 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 112 100

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 30 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Albertine Schaug
Eiendomsmegler / Partner
albertine.schaug@aktiv.no
Tlf: 468 09 448

Ansvarlig megler bistås av

Albertine Schaug
Eiendomsmegler / Partner
albertine.schaug@aktiv.no
Tlf: 468 09 448

Nils-Erling Bleikvassli
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
nils.erling.bleikvassli@aktiv.no
Tlf: 977 93 481

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023
Torvet 5, 2000 Lillestrøm

Salgsoppgavedato

12.05.2026































Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Nannestadgata 1, 2000 LILLESTRØM
-  LILLESTRØM kommune
-  # gnr. 81, bnr. 197, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 26 m² BRA-i: 23 m²



Planteringen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke innmålt.

Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 05.05.2026

Oppdragsnr.: 21421-1575

Referansenummer: RR6213

Autorisert foretak: Boligtilstand AS



En del av
 Norske
Boligrapporter

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av
NITO



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Det må påregnes kostnader i forbindelse med utbedring og modernisering både på kort og lengre sikt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1999

UTVENDIG [Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med pusset og malte overflater.
- Yttertak i saltakkonstruksjon.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Laminat.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,38 meter, målt i stue/kjøkken.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmåling, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Forholdet medfører usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen, og det kan ikke utelukkes at inneluften kan være påvirket av forhøyede radonkonsentrasjoner. Dette kan ha betydning for innemiljø og helse ved langvarig opphold. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivået og eventuelt behov for tiltak.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

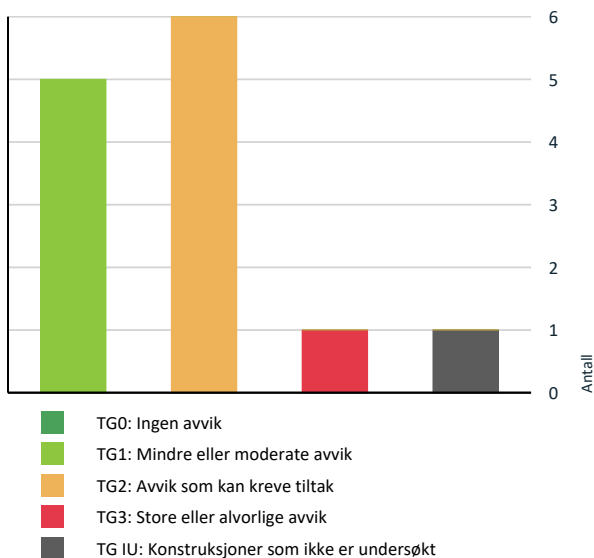
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremvist plantegning som samsvarer med bruken under befaring.

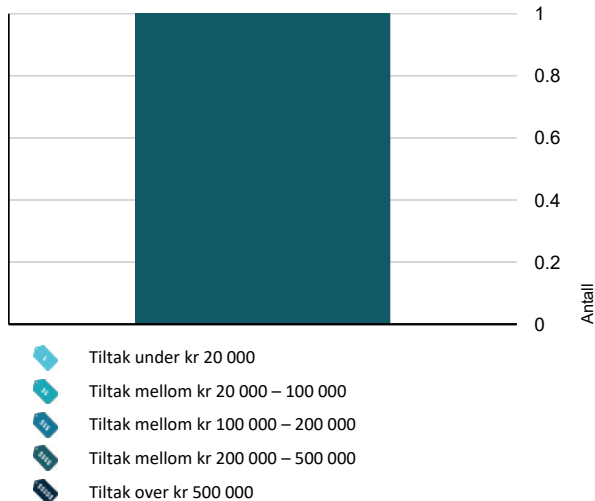
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men

undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk.

Sammendrag av boligens tilstand


Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Oppsummering av avvik


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

Boligbygg med flere boenheter

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

 **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT


 **Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)


AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)


 **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1999

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 1987.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av vinduer bør påregnes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier fra 1999.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger i dusjsone, sparklet og malte overflater for øvrig. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Riss er registrert i flisefuger. Forholdet gir økt risiko for vanninntrenging og svekket tetthet i overflatene over tid.

Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og bærer preg av bruksslitasje. Forholdet medfører redusert restlevetid og økt behov for vedlikehold og tiltak fremover.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist er målt til ca. 35 mm.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Riss er registrert i flisefuger. Forholdet gir økt risiko for vanninntrenging og svekket tetthet i overflatene over tid.

Silikonfuge rundt slukrist bærer preg av ufagmessig utførelse.

Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og bærer preg av bruksslitasje. Forholdet medfører redusert restlevetid og økt behov for vedlikehold og tiltak fremover.

2. ETASJE > BAD

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Når vanntett sjikt ikke kan bekrefte, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt.

Sluket har nådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Materialer og pakninger svekkes over tid, noe som kan redusere tettheten. Dette gir økt risiko for utettheter over tid.

Membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker. Over tid kan slitasje og aldring svekke materialene og øke risikoen for utettheter. Eldre konstruksjoner oppfyller normalt ikke dagens krav til fuktsikring og detaljutforming. Oppussing av badet i sin helhet, inkludert nye rørføringer og tettesjikt må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, foreligger det usikkerhet knyttet til hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. Videre har både sluk og membran/tettesjikt nådd en alder der fremtidig funksjon må anses som usikker. Materialer, pakninger og tettesjikt svekkes over tid, noe som øker risikoen for utettheter, fuktgjennomgang og skjulte fuktskader i underliggende konstruksjoner. Eldre våtromsløsninger oppfyller normalt ikke dagens krav til fuktsikring og detaljutforming. Samlet vurderes badet å ha vesentlige avvik og klart redusert restlevetid.

Videre bruk innebærer økt risiko for lekkasjer, fuktgjennomgang og skjulte fuktskader i gulv- og veggkonstruksjoner. På grunn av usikkerhet rundt vanntett sjikt, samt alder på sluk og øvrige fuktsikringer, anbefales full rehabilitering av badet. Dette inkluderer etablering av nytt tettesjikt/membran, utskifting av sluk, nye rørføringer og oppgradering av overflater og detaljer til dagens anbefalte standard.

Kostnadsestimatet må anses som sjablongmessig og veiledende. Faktiske kostnader vil avhenge av valgt løsning, omfang ved riving, tilgjengelighet og om det avdekkes ytterligere skader eller behov for større tiltak i konstruksjonen ved demontering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Innredning med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterner. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørnettet har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker. Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Sanitærnettet er i stor grad bygget inn i konstruksjoner og er derfor ikke lett tilgjengelig for reparasjon eller utskifting. Eventuelle arbeider kan kreve åpning av vegger, gulv eller innredning, noe som kan medføre økte kostnader.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbledet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

2. ETASJE > BAD

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er utført, men stålstendere i veggkonstruksjonen forhindrer fuktmåling med piggelektrode. Det er derfor gjennomført en visuell inspeksjon av hulrommet, samt et fuktsøk med overflateindikator på veggens utside. Ingen indikasjoner på fuktproblematikk ble registrert ved disse undersøkelsene.

På grunn av manglende tilgang bak dusjsonen, ble hulltakingen utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning, og gir etter NS3600 TG IU. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av observasjoner.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Ingen.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert over kokesone. Mekanisk avtrekk via ventil i vegg.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventil.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbryter.

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.
1999
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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?

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støf fare.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

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 bygningsakknydige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmåling, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Forholdet medfører usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen, og det kan ikke utelukkes at inneluften kan være påvirket av forhøyede radonkonsentrasjoner. Dette kan ha betydning for innemiljø og helse ved langvarig opphold. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivået og eventuelt behov for tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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 en 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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	23			23	
Kjeller		3		3	
SUM	23	3			
SUM BRA	26				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremvist plantegning som samsvarer med bruken under befaring.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Alexandra Lindh	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	197		20	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Nannestadgata 1							
Hjemmelshaver Lindh Alexandra Emilie							

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	27.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	27.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eier	27.04.2026	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Ingen		Nei
Norges Eiendommer	27.04.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	
2	05.05.2026	
3	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Alexandra Lindh

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nannestadgata 1

2000 Lillestrøm

3205-81/197/0/20



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Rørlegger Øst AS

Beskrivelse av arbeidet: Fra forrige eiers egenerklæringsskjema: Montering av servant med batteri og avløp og montering av vaskemaskin. Jeg har ingen dokumentasjon på dette.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

Det har vært to brudd i avløpsrørene i forgreningen før de kommunale rørene, i fjor. Dette gjelder fra kommunens avløpsrør inn til sameiet. Styret har sørget for utbedring av skaden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: -

Beskrivelse av arbeidet: Rør- og kloakkarbeider etter rørbrudd.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Rørlegger Øst AS

Beskrivelse av arbeidet: Fra forrige eiers egenerklæringsskjema: Montering av servant med batteri og avløp og montering av vaskemaskin. Jeg har ikke dokumentasjon på utført arbeid.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Akershus VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av kjøkkenkran.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkensvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja

Det har vært problemer med ventilasjonsanlegget. Det er nå utbedret av sameiet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: -

Beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført i regi av sameiet.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Gjort om fra fabrikk til leiligheter i 1999.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Det foreligger dokumentasjon på dette.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Opptrekkband i persiennene hadde røket før jeg kjøpte leiligheten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Lady persienneindustri AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet opptrekkband i persienner.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Veggene i leiligheten ble malt i 2018, på baderommet ble det brukt våtromsmaling. Kjøleskap og garderober er fra 2018, og baderomsinnredningen ble skiftet ut samme år. Bokhylle og oppbevaringsbenk ble bygget kring 2020.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

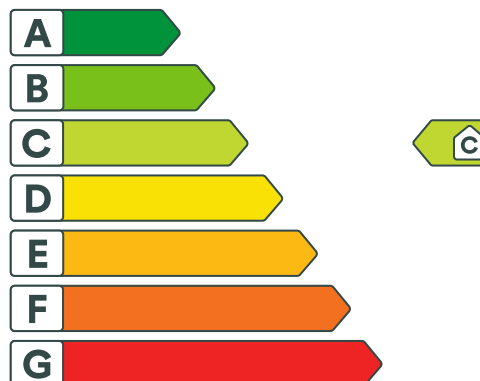
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Nannestadgata 1, 2000 LILLESTRØM	
Dato for energimerking 10.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-293494
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 150928044
Gårdsnummer 81	Bruksnummer 197
Seksjonsnummer 20	Bruksenhetsnummer H0205



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1999	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 23,0 m²	Oppvarmet bruksareal 23,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
165,15 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
183,05 kWh/m²

Totalt levert pr. år
4 210 kWh



Nannestadgata 1, 2000 LILLESTRØM



Detaljering

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



Nannestadgata 1, 2000 LILLESTRØM



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NANNESTADGT. 1

Sist endret på årsmøtet 11.03.2014, 25.03.2015, 07.04.2016, 14.03.2019 og
06.03.2024

§ 1. FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av seksjonene i sameiet trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

§ 2. GENERELT

Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leieboere/seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten/seksjonen. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§3. RO

Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23-07.

Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, bør naboer under, over og ved siden av varsles på forhånd. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 20-08 på hverdager og kl. 20-10 i helger og på helligdager. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere og seksjonsbrukere varsles i god tid. Oppussing som vil vare mer enn en uke og medføre støy- og/eller støvplager for andre i sameiet, skal forhåndsgodkjennes av styret.

Musikkøvelser som kan være til irritasjon for andre, er ikke tillatt mellom kl. 20-07 og heller ikke i helger og på helligdager.

§ 4. FELLESAREALER

Fellesarealer skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogn, er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealer som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Alt annet skal oppbevares i den enkeltes leilighet eller kjellerbod. Utover det som er nevnt her gjelder alminnelig folkeskikk og nabohensyn.

Røyking og bruk av narkotiske stoffer er ikke tillatt i sameiets fellesarealer eller på sameiets eiendom.

Tobakksrøyking er tillatt utendørs, der hvor det er plassert askebegre.

All montering av utstyr som berører husets fasade, slik som markiser, flaggstenger, antenner, utelamper og lignende skal forhåndsgodkjennes av styret.

Dører til inngangsparti, garasje, kjeller og fellesrom skal alltid være låst. Rømningsdører ved sprinkeltrapp skal ikke brukes som inn og utgangs dører og skal alltid være låst, plastkopp over dørvrider skal ikke fjernes.

Opphold på taket er ikke tillatt, unntatt er håndverkere eller andre personer som har tillatelse fra styret.

§ 5. SKILTING

Navneskilt på dør til leiligheten og postkasse bekostes av den enkelte beboer. Ved utleie er det seksjonseieres plikt og ansvar å sørge for at skiltingen er oppdatert. Annen skilting i gården skal forhånds-godkjennes av styret.

Dersom det ikke er skiltet med riktig navn vil styret bestille nye skilt for seksjonseieres regning.

Postkasseskilt kan bestilles flere steder og har følgende mål 94x58mm.

§ 6. SØPPEL

Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede bæreposer, matavfall skal i egne grønne poser og alt dette skal plasseres i avfallscontaineren.

Papiravfall skal brettes sammen og plasseres i egne papircontainere. Alt annet avfall, f.eks. møbler, elektriske artikler og glass må enhver beboer/seksjonseier besørge for bort kjøring av selv og ikke plasseres andre steder i sameiet. Ved mislighold vil eventuelle kostnader som påføres sameiet bli viderefakturert på den respektive seksjon.

§ 7. DYREHOLD

Dyrehold er i alminnelighet tillatt, men det skal søkes til styret om å ha dyr som etter norsk lov er tillatt i Norge. Dyrehold skal ikke være til plage for andre beboere/seksjonsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

Blir dyreeier funnet skyldig i at deres dyr har etterlatt seg ekskrementer eller skadet eiendommen på noen som helst måte blir de bøtelagt med minimum kr. 650 eller den kostnad sameiet påføres pluss mva.

§ 8. DUGNAD

Enhver seksjonseier plikter å delta på dugnad i regi av sameiet, antatt 1 gang pr halvår. Sameiet vil belønne oppmøte med et gavekort på kr. 100 for 1 dugnad og kr. 300 ved deltagelse på 2 dugnader samme år. Belønningen gis pr. seksjon. Gavekortene deles ut på slutten av året. En seksjonseier som er forhindret fra å møte på dugnaden kan ved å kontakte styret i forkant få tildelt en arbeidsoppgave. Dersom dette gjennomføres, vil dette være grunnlag for belønning på lik linje med fremmøte på dugnad. Gyldig fravær gis ikke grunnlag for belønning.

§ 9. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER

Henvendelser til styret skal skje skriftlig, i form av brev eller e-post. Anonyme henvendelser behandles ikke. Styret vil kun benytte e-post som kommunikasjonsform med seksjonseiere og eventuelt beboere. Seksjonseier er selv ansvarlig for å informere styret om oppdaterte e-postadresser. Informasjon kan også gjøres tilgjengelig i form av oppslag og varsel i postkassene som et tillegg der dette ses hensiktsmessig.

VEDTEKTER

for

Sameiet i Nannestadgata 1, org. nr. 985794549

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på årsmøte 14.03.2018, 26.03.2021 og 06.03.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet i Nannestadgata 1. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 01.03.2004

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 41 boligseksjoner på eiendommen gnr. 81, bnr.197 i Lillestrøm kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik til tilknytning til hverandre som beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes inntil 30 døgn sammenhengende.

(5) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold utover det som inngår i § 2-3-4, der leietagers navn og kontaktinformasjon oppgis.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om montering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) . Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser ovenfor sameiet.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Alt dyrehold skal godkjennes av styret.

(3) Røyking skal ikke være til sjenanse for andre og er forbudt i sameiets innendørs fellesarealer. Bruk av narkotika er forbudt i alle sameiets fellesarealer, inkludert utendørs.

4. Sameiets parkeringsplasser og garasjeplasser.

(1) Følgende seksjoner har midlertidig bruksrett til garasjeplass:

Seksjon 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,13 og 41

Bruksretten er midlertidig og vil gjelde i 30 år fra 1. januar 2018.

Overnevnte seksjoner har ikke krav på og vil ikke få utdelt beboerparkeringskort.

(2) Alternativt kan garasjeplass byttes med beboerparkeringskort.

(3) Garasjeplass kan leies ut annen beboer i sameiet. Styret skal informeres.

(4) Sameiet kan godkjenne overdragelse av midlertidig rett til garasjeplass til annen seksjonseier.

(5) Hver seksjon har rett til 1 stk beboerparkeringskort.

(6) Gjesteplasser kan og skal ikke benyttes av beboere med beboerparkeringskort og er ikke beregnet til langtidsparkering.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk og avregnes 2. ganger pr.år. 1. juli og 1. januar. Ved salg av seksjon er selger/kjøper ansvarlig for oppgjør seg i mellom.

(3) Enhver elektrisk installasjon som ønskes utført i garasjeanlegget må dekkes økonomisk av den respektive seksjonseier. Installasjonen kan ikke fjernes ved fraflytting/salg og sameiet gir ikke kompensasjon for dette.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger fra sikringskap
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(11) Enhver elektrisk installasjon som ønskes utført i garasjeanlegg eller bod må dekkes økonomisk av den respektive seksjonseier. Installasjonen kan ikke fjernes ved fraflytting/salg og sameiet gir ikke kompensasjon for dette. Det må søkes styret om godkjenning.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer og ytterdører i fellesarealer eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal betale et beløp som fastsettes på årsmøtet eller av styret for å dekke sin andel av felleskostnadene månedlig. De seksjonene som har garasje plass betaler leie for dette og leiebeløpet fastsettes etter de samme retningslinjene.

(2) Beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

(3) Kabel tv/bredbåndstjenester faktureres etter inngått avtale med til enhver tid gjeldende leverandør.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak**8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og tre andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet**9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet regnes stemmene etter sameiebrøkene, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseienes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5541
SAMEIET NANNESTADGATA 1

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NANNESTADGATA 1

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

Dato for årsmøtet:

16. april 2026 kl. 17:00, Kjellerrommet - Nannestadgata 1.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET NANNESTADGATA 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sebastian Johansen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at resultatet for 2025 overføres til egenkapital. Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. 5541 Sameiet Nannestadgata 1 – Årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets godtgjørelse for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr. 70.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 70.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport for 2025

Sameiet Nannestadgata 1

Tillitsvalgte

Siden ordinært årsmøte i 2025 har sameiets tillitsvalgte vært:

- **Styreleder:** Sebastian Johansen
- **Styremedlem:** Ståle Ingarson Mellesdal
- **Styremedlem:** Henrik Neegaard
- **Varamedlem:** Claus Petter Moe

Kort tid etter årsmøte trakk både et styremedlem og et varamedlem seg, og nye ble valgt:

- **Styremedlem:** Sondre Mårli
- **Varamedlem:** Esben Alexander Bruenech

(Endringer i styresammensetningen i løpet av perioden er håndtert i dialog med forretningsfører.)

Kontaktinformasjon – styret

Styret er tilgjengelig via Vibbo, epost og telefon. Oppdatert oversikt over styremedlemmer, kontaktinformasjon og ansvarsområder distribueres ved behov og ved endringer i styrets sammensetning.

Vibbo

Beboere finner informasjon om sameiet og eget boforhold ved å logge inn på Vibbo.no. Her finnes oversikt over bolig, felleskostnader, meldinger fra styret og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Nannestadgata 1

Sameiet består av 41 seksjoner.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986 794 549, og ligger i Lillestrøm kommune.

Gårds- og bruksnummer: 81 – 197.

Styrets arbeid i 2025

I 2025 er det avholdt 7 styremøter, ordinært årsmøte og ekstraordinært årsmøte. Det ble gjennomført vårdugnad, og høstdugnad. Referater fra styremøtene er distribuert til seksjonseiere via Vibbo.

Styrets arbeid i 2025 har i stor grad vært preget av oppfølging av omfattende rør- og kloakkarbeider etter rørbrudd. Totalkostnadene for reparasjonene har vært betydelige, hvorav deler er dekket av forsikring, mens resterende er finansiert gjennom sameiets oppsparte midler og midlertidige likviditetsløsninger.

Styret har hatt tett dialog med OBOS og forretningsfører rundt likviditet og fremdrift, og har vært tilbakeholdne med å igangsette nye større vedlikeholdsprosjekter i perioden. Midlertidig kassekreditt ble benyttet der dette var nødvendig for å sikre drift og betaling av fakturaer i påvente av forsikringsoppgjør.

I forbindelse med budsjettarbeidet for 2026 ble det besluttet å foreslå en økning i felleskostnadene, blant annet for gradvis å bygge opp likviditeten igjen etter de ekstraordinære utgiftene i 2024 og 2025.

I løpet av året har styret fulgt opp en rekke vedlikeholds- og driftssaker, blant annet:

- Utbedring av kloakk- og rørskader, inkludert oppfølging mot leverandører og forsikring
- Oppfølging av ventilasjonsanlegget, i samarbeid med fagfirma
- Utskifting og justering av inngangsdører, dørlåser og dørpumper
- Dialog med vaktmesterleverandør, og vurdering av kvalitet på leverte tjenester
- Oppfølging av renhold av fellesarealer

Styret anbefaler at ventilasjon, røranlegg og felles tekniske installasjoner fortsatt følges tett også i kommende periode.

Sameiet har i 2025 gått over til digital løsning for parkeringsregistrering, inkludert gjesteparkering. Informasjon er gått til beboerne via Vibbo, og ordningen har bidratt til enklere administrasjon og bedre oversikt.

Styret har hatt fokus på dialog og ryddig oppfølging for å ivareta et trygt og trivelig bomiljø for alle beboere.

Styret opplever samarbeidet med beboerne, forretningsfører og leverandører som godt, og vil samtidig rette en takk til beboere som har bidratt på dugnader og gjennom konstruktive innspill til styrets arbeid.

ÅRSREGNSKAPET

Årsregnskapet for 2025 viser at sameiet hadde samlede driftsinntekter på kr 1 841 226 og driftskostnader på kr 2 480 827. Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetningen.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere inntekter fra vaskeri og ingen inntekter fra lading av elbil. Driftskostnadene er vesentlig høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høye kostnader til drift og vedlikehold, særlig innen VVS, samt økte kommunale avgifter og andre driftskostnader. Finanskostnadene er noe høyere enn budsjettet og skyldes hovedsakelig renteutviklingen på sameiets lån.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 785 780 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelle avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Sameiets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var pr. 31.12.2025 kr 24 772. Selskapet hadde ved 31.12.2025 begrenset arbeidskapital. Styret følger likviditetssituasjonen tett, og manglende likviditet er delvis finansiert gjennom bruk av kassekreditt.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, og det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger pålitelige estimater.

Felleskostnader

Budsjettet for 2026 danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. Budsjettet er basert på en økning i felleskostnadene med 5% fra 1.1.2026 sammenlignet med 2025 for å sikre forsvarlig drift, dekke løpende kostnader og bedre sameiets økonomiske situasjon.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET NANNESTADGATA 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NANNESTADGATA 1.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2025• Resultatregnskap 2025• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SAMEIET NANNESTADGATA 1
ORG.NR. 986794549, KLIENTNR. 5541

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 832 136	1 804 810	1 832 000	1 911 000
Vaskeri		9 090	7 750	7 000	8 000
Ladeinntekter elbil		0	5 450	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 841 226	1 818 010	1 839 000	1 919 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 870	-9 870	-8 000	-9 870
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Avskrivninger	11	-3	-18 026	-46 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-11 738	-6 700	-12 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-103 268	-98 550	-104 000	-105 500
Konsulenthonorar		-4 590	-9 066	0	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-1 014 163	-125 247	-149 000	-124 627
Forsikringer		-138 714	-100 357	-120 500	-229 000
Kommunale avgifter	7	-578 893	-538 966	-644 200	-615 000
Energi/fyring		-58 837	-66 601	-85 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-321 109	-303 087	-316 000	-315 000
Andre driftskostnader	8	-169 643	-137 983	-148 000	-148 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 480 827	-1 484 453	-1 702 700	-1 709 497
DRIFTSRESULTAT		-639 601	333 557	136 300	209 503
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	13 098	27 585	5 000	0
Finanskostnader	10	-159 277	-173 605	-160 000	-140 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-146 179	-146 020	-155 000	-140 000
ÅRSRESULTAT		-785 780	187 536	-18 700	69 503
Overføring					
Reduksjon udekket tap:		0	187 536		
Udekket tap:		-785 780	0		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	0	3
SUM ANLEGGSMIDLER		0	3
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		17 270	15 274
Forskuddsbetalte kostnader		89 046	83 433
Driftskonto OBOS-banken		0	241 627
Sparekonto OBOS-banken		10 057	725 991
SUM OMLØPSMIDLER		116 372	1 066 325
SUM EIENDELER		116 372	1 066 328
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-1 885 638	-1 099 858
SUM EGENKAPITAL		-1 885 638	-1 099 858
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 910 410	2 080 602
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 910 410	2 080 602
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 755	38 276
Leverandørgjeld		5 381	46 399
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		59 685	0
Påløpte renter		779	909
SUM KORTSIKTIG GJELD		91 600	85 584
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		116 372	1 066 328
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 23.02.2026
Styret i Sameiet Nannestadgata 1

Sebastian Johansen /s/

Henrik Neegaard /s/

Sondre Mårli /s/

Ståle Ingarson Mellesdal /s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Brannvarsler	37 884
Felleskostnader	1 319 748
Tv & Internett	303 072
Tilleggsareal	84 312
Garasje	87 120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 832 136

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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

NOTE 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 -70 000

SUM STYREHONORAR -70 000

NOTE 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjon -11 738

SUM REVISJONSHONORAR -11 738

NOTE 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -59 925

Drift/vedlikehold VVS -903 275

Drift/vedlikehold brannsikring -43 127

Drift/vedlikehold vaskerianlegg -7 836

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 014 163

NOTE 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr -438 314

Renovasjonsgebyr -140 579

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -578 893

NOTE 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -7 110

Skadedyrarbeid/soppkontroll -13 316

Vaktmestertjenester -70 833

Renhold ved firmaer -74 525

Andre driftskostnader -742

Andre kontorkostnader -58

Bankgebyr -3 061

Øreavrunding 0

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -169 643

NOTE 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 656

Renter av sparekonto i OBOS-banken 10 056

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 2 285

Andre renteinntekter 102

SUM FINANSINNTEKTER 13 098

NOTE 10**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter		-156 683
Andre rentekostnader		-2 000
Renter og provisjon kassekreditt		-594
SUM FINANSKOSTNADER		-159 277

NOTE 11**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tørketrommel			
Tilgang 2015	22 044		
Avskrevet tidligere	22 043		
Avskrevet i år	-1		0
Vaskemaskin 2			
Tilgang 2015	26 801		
Avskrevet tidligere	-26 800		
Avskrevet i år	-1		0
Vaskemaskin 1			
Tilgang 2014	26 894		
Avskrevet tidligere	-26 893		
Avskrevet i år	-1		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			0
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-3

NOTE 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,45 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2020

-2 750 000

Nedbetalt tidligere

669 398

Nedbetalt i år

170 192

-1 910 410**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-1 910 410**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 16.04.26

Selskapsnummer: 5541 Selskapsnavn: SAMEIET NANNESTADGATA 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET NANNESTADGATA 1

Organisasjonsnummer: 986794549

Møtet ble avholdt 16. april kl. 17:00, Kjellerrommet - Nannestadgata 1.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Sebastian Johansen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Dorota Robotycka Mentzoni er valgt.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2025 overføres til egenkapital. Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr. 70.000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 70.000,-

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:

Ingen stilte til valg

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Esben Alexander Bruenech

Følgende stilte til valg:

Esben Alexander Bruenech

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Dorota Robotycka Mentzoni

Claus Petter Moe

Følgende stilte til valg:

Dorota Robotycka Mentzoni

Claus Petter Moe

Oppdatert 28. april

Nyhet

Ekstraordinær Generalforsamling

Som følge av at et styremedlem og et varamedlem har måtte fratre sine verv, innkalles det herved til ekstraordinær generalforsamling i sameiet. Formålet med møtet er derfor å velge nye medlemmer til styret

Dato for årsmøtet: 13. mai 2025 kl. 20:00, rett etter dugnaden, i styrerommet i kjellern.

Hvis du ønsker å påta deg et verv i styret, må dette sendes inn som et forslag.

Frist for innsendelse av forslag: Søndag 4.mai 2024 kl 23:59.

Saksliste:

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkalling
5. Valg av tillitsvalgte

Styret ønsker samtidig som møteinnkallelsen å orientere om vedlikeholdsarbeid:

Det er påvist to brudd på avløpsrør etter kummen nærmest inngangsdøren, samt en svanke før tilkobling til offentlig avløp. Den eksisterende utvendige kummen med stakeluke må også skiftes ut. Styret har akseptert tilbud for utbedring, og arbeidet vil påbegynnes så snart gravetillatelse foreligger. I tillegg ble det før helgen oppdaget en "lekkasje" i kummen på sørsiden av bygget, som vil bli utbedret samtidig.

Mvh Styret, Nannestadgata 1.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3205-81/197/0/20, Nannestadgata 1, 2000 LILLESTRØM



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	13.04.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	13.04.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.03.2026	Ikke funnet	1.3 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.3 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3.9 km
Forurenset grunn	13.04.2026	Ikke funnet	0.36 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	13.04.2026	Ikke funnet	0.14 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	13.04.2026	Ikke funnet	0.24 km
Kvikkleire	13.04.2026	Ikke funnet	0.42 km
Skredfaresoner	13.04.2026	Ikke funnet	11.9 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	16.6 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.01 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Flomfaresoner

Sist sjekket: 13.04.2026

Aktsomhetsområde for flom

Nei

Ja

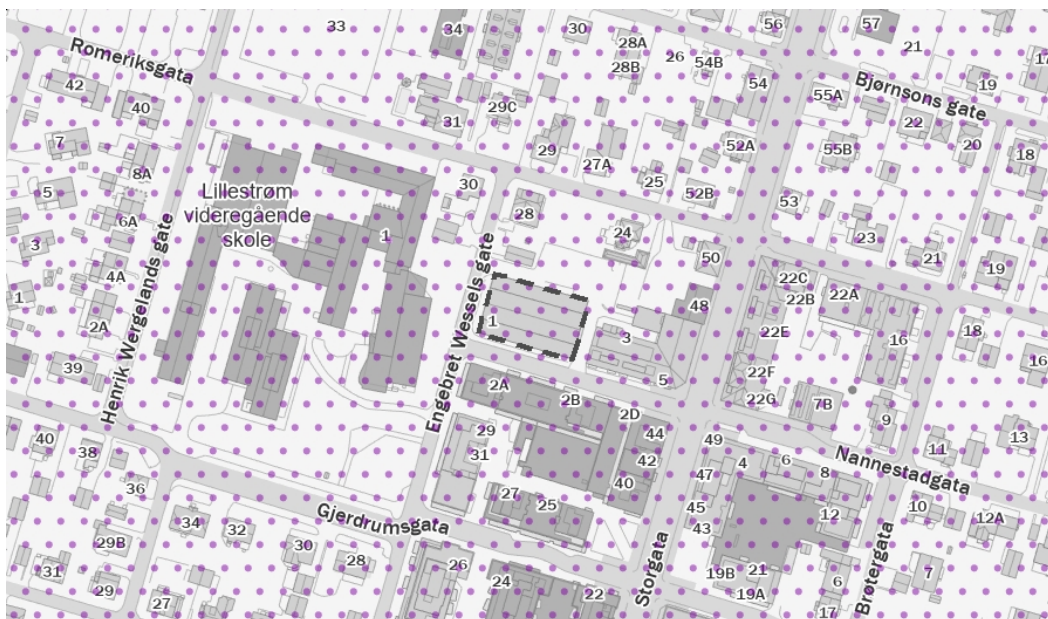
Gjentaksintervall flom

Nesten aldri

500-1000 år

50-200 år

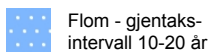
10-20 år



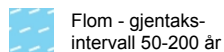
Tegnforklaring



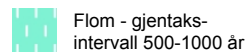
Vann / elv



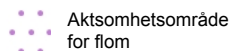
Flom - gjentaksintervall 10-20 år



Flom - gjentaksintervall 50-200 år



Flom - gjentaksintervall 500-1000 år



Aktsomhetsområde for flom

Beskrivelse

Flomsoneer viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoneer for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

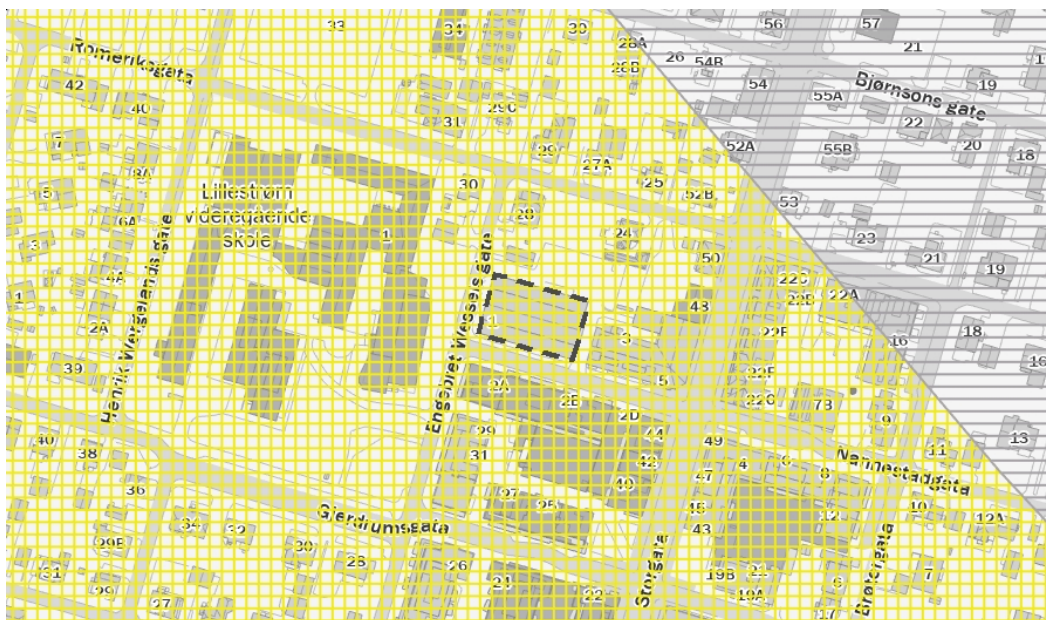
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 13.04.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 81 /588 -NANNESTADGATA 1, 3, 5 OG GNR. 81 /197 -STORGATA 48B.

§ 1

1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Området reguleres til følgende formål:

- 2.1 - Byggeområder - felt A - blanding av formål bolig, kontor og forretning
- felt B og C - boligformål
- 2.2 - Offentlig trafikkområde - fortau
- 2.3 - Privat fellesareal - felles avkjørsel med parkering
- felles leke- og oppholdsareal
- fellesareal forhager

§ 3

3.1 **Fellesbestemmelser for hele byggeområdet**
 Tillatt maksimal bebyggd grunnflate innenfor det totale planområdet er BYA=50%.
 Mot fortau i Storgata skal bebyggelsen legges helt frem mot regulert innerkant fortau.
 I Nannestadgata og Engebret Wessels gate skal det anlegges forhager mot fortau.
 Bebyggelsen skal gis en utforming som harmonerer med omgivelsenes tradisjon.
 Bruk av vegetasjon skal inngå som en bevisst og sentral del av formgivningen.
 Feltene A og B kan bindes sammen med et mellombygg i felt C som ikke sperrer innkjøringsmuligheten fra Nannestadgata til det indre kvartal.

3.2 **Byggeområde - felt A - blanding av formål**
 Felt A kan bebygges med en blanding av byggeformålene bolig, kontor og forretning.
 Det tillates ikke boligformål i 1.etasje mot Storgata. Felt A kan bebygges uten boliger.
 Hele feltet kan utbygges med en utnyttelse tilsvarende BYA (bebyggd areal) =100%.
 Feltet er delt inn i to soner, hvor det i sone 1 tillates maksimalt 3 etasjer (NS3940).
 I sone 2 tillates kun 1 etasje med eventuell uteoppoldsterrasse på taket.
 Utførelse av kvartals hjørne mot to kryssende veier skal være skåskåret - min.3 x 3 m.
 Bebyggelsen skal ha saltak med hjørnehvalm mot gatekryss. Det tillates ark på taket.

3.3 **Byggeområde - felt B - boligområde**
 Felt B kan bebygges med boliger i inntil 3 etasjer medregnet loftsetasje (NS3940).
 Ved nybygg skal kvartalsformen fra felt A videreføres. Eksisterende industribebyggelse tillates ombygget til boligbebyggelse (hybelbygg eller leiligheter).

3.4 Parkeringsdekning

Det skal avsettes 0,75 biloppstillingsplasser pr. hybelleilighet og 1,5 plasser pr. leilighet forøvrig, enten i kjellergarasje eller på terreng på egen eiendom. For forretnings- og kontorarealet skal det avsettes én bilplass pr. 50 m² innenfor planområdet.

§ 4

Fellesarealer

- 4.1 Fellesarealer omfatter arealer for lek, private avkjørsler og areal for felles parkering. Avkjørsler fra Nannestadgata og Engebret Wessels gate er felles for hele planområdet. Fellesareal - lek skal være felles for alle boligene i planområdet. Lekearealet skal opparbeides samtidig med utbygging av området, og være ferdig ved innflytting. For alle fellesarealer skal kommunens gjeldende forskrifter og gjeldende rikspolitiske retningslinjer legges til grunn. I forbindelse med opparbeidelsen av lekeplassen, skal Barne- og familiedepartementets forskrifter om sikkerhet ved utelekeplasser være retningsgivende.

§ 5

Støybeskyttelsestiltak

- 5.1 Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, herunder støy fra parkeringsplasser og nedkjørsler til parkeringsgarasje, gitt i rundskriv T-8/79 skal følges. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før innflytting skjer.

§ 6

Generelle bestemmelser

- 6.1 Ved byggemelding skal bygningsrådet påse at bygningene får en stedstilpasset utforming, og at det avsettes egnet areal for håndtering av avfall og sykkelparkering.
- 6.2 Eventuelle nye nettstasjoner skal settes opp etter samråd med det lokale energiverk. Televerket må kontaktes for kabelpåvisning i god tid før byggestart.
- 6.3 Ved graving og eventuell flytting av masser på eiendommen, må det dokumenteres at dette kan utføres uten risiko for spredning av event. forurensede grunnmasser etter tidligere virksomhet på eiendommen.

Skedsmo Kommune, teknisk sektor, planavdelingen
den 16. oktober 1995
revidert den 4. mars 1996
revidert den 12. mars 1996

Vedtatt den 24 / 04 / 19 96
Skedsmo kommunestyre, sak 44



Plansjef



SKEDSMO KOMMUNE

Teknisk sektor

Bygnings- og kontrollavdelingen

Stahl Heiser, Ing. T. Sætre A/S
Postboks 280
5051 Nestun

FERDIGATTEST

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 meddeles ferdigattest for:

Tiltak: Løfteinretning (heis) 3160-1999 B.sak nr.:99/11 J.nr. 99/116

Byggherre: Romerike Boligbyggerlag, Brøtergt. 1, 2000 Lillestrøm.

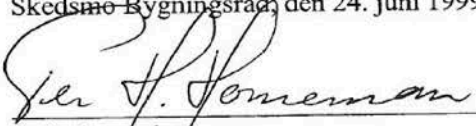
Byggeadresse: Nannestadgt. 3 G.nr.: 81 Bnr: 197 Skedsmo


Tatt i bruk:21.06.99

Merknader: Jfr. **FERDIGMELDING AV HEIS** i brev 16.06.99 fra Norsk Heis-
kontroll. **NHK. nr 60231 01929.**
Refr. byggesak nr. 97/674 (j. nr. 97/1194) Seniorboliger.
Eier av løfteinretningen er: **Nannestadgaten Borettslag.**

Denne ferdigattest erstatter ferdigattest datert 21. juni 1999 med korreksjoner i samsvar med anmodning fra eier v/ herr. Sibbern.

Skedsmo-Bygningsråd, den 24. juni 1999


Jarle Amundsen
Kst bygnings- og kontrollsjef


Hans Petter Grønås
Avd.ingeniør

Kopi til:

- NHK
- Ansvarshavende



Sinsen Eiendom AS
Gladengveien 3 B
0661 OSLO

DERES REF: VÅR REF:
2014/11662

SAKSBEHANDLER:
Per Egil Johnsen,

DATO:
02.12.2014

Saksnr.:2014/11662
Vedtaksnr.(DS):14/1079

Ferdigattest - bruksendring til boligblokk 3 og 4 etasjer - gnr 81 bnr 197 - Nannestadgata 1

VEDTAK			
Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven § 21-10 Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse Bruksendring til boligblokk 3 og 4 etasjer, Nannestadgata 1, 2000 Lillestrøm			
Gnr: 81	Bnr: 197	Festenr:	Seksjonsnr:
BRA: m ²			
Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak	
98/80	17.02.1998	Igangsettingstillatelse	
03/802	22.12.2003	Endring av tillatelse	
	19.01.2004	Midlertidig brukstillatelse	

Merknader:

- Tidligere saksnr. 97/09925.
- Ferdigattest gis på grunnlag av søknad om ferdigattest fra Sinsen Eiendom AS med kontrollerkjøring, datert 24.11.2014.
- Ferdigattest gis med bakgrunn i vilkår/merknader i midlertidig brukstillatelse utstedt 19.01.2004. Gjenstående arbeider angitt i brukstillatelsen, sitat «*Tilkobling av sanitærinstallasjoner til kjøkkeninnredning må ferdigstilles før ferdigattest kan utstedes*». Det er vedlagt kontrollerkjøring fra Allsidige vvs a/s, som viser at sluttkontrollen ikke har avdekket feil og mangler ved fagområdet som hindrer ferdigattest.

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

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

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

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes til Skedsmo kommune til vurdering. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken for endelig avgjørelse til klageinstansen som er Fylkesmannen i Oslo og Akershus, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kapittel 6. Skedsmo kommune er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved eventuell omgjøring av vedtaket. For mer informasjon om klagerett se våre hjemmesider: <http://www.skedsmo.kommune.no>

Med hilsen

Per Egil Johnsen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
OBOS Eiendomsforvaltning AS, PB 6668 St.Olavsplass, 0129 OSLO



Romerike boligbyggelag

Pb 323

2001 LILLESTRØM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 meddeles herved midlertidig brukstillatelse for:

Arbeidets art: Boliger

B.sak nr.: 97/674

Byggherre: Romerike Boligbyggelag, Pb. 323 2001 Lillestrøm

Byggeadresse: Nannestadgata 3

G.nr.: 81

Bnr: 197

Bebygd areale: 923m²

Prim BRA: 2155 m

Tatt i bruk: 05.05.99

ANMERKNINGER:

1. Vedrørende utsetting av høyder, fallforhold ved fortau etc, jf. punkt B i vedtaket: Det er innkalt til møte 19.05.99, med plan, drift, Statens Vegvesen-Romerike, bygning-og kontroll og utbygger/ansvarshavende for avklaring av ovennevnte forhold.
2. Overflatevann fra eiendommen må disponeres/ivaretas på egen grunn.
3. Lekeplass/uteareal må opparbeids snarest, senest innen 01.07.99.
4. Rømningsveier fra garasjen må merkes forskriftsmessig før innflytting, jf. byggeforskrift kap. 34:451 (rømningsvei, belysning og merking)
5. Revidert tegning av garasjen (brannverntegning) innsendes der rømningsvei/nødutgang, slokingsutstyr ect. er inntegnet.
6. Det må innsendes søknad for godkjenning av oppsatte boder i garasjen.
5. Det må monteres barnesikring på all vinduer.
6. Det må innsendes dokumentasjon på at alle rør/kabler og kanaler gjennom brannvegg/dekke eller branncellebegrensede bygningsdeler er utført forskriftmessig.
7. Heisen må ikke brukes før bruks/ferdigattest foreligger.

forts. neste side

Postadresse:	Besøksadresse:	Sentralbord:	Telefax:	Bankgiro:	Postgiro:
Postboks 313,	Jonas Liesgt. 18	63 89 01 00	63 89 05 90	7101.05.02572	0805 5348503
2001 Lillestrøm	2000 Lillestrøm				

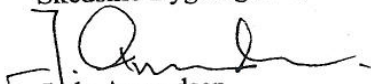
8. Soverom og teknisk rom (i kjeller) må ventileres.
9. Avkast luft for ventilasjon av garasjen er ført ut under terrassen i 1 etg, og det forutsettes at avkastlufta ikke medfører ulemper eller helsefare for beboerene. Innreguleringsprotokoll av ventilasjonsanlegget innsendes. (Er utført i følge ansvarshavende)

SANITÆR:

10. Stoppekranskilt må monteres.
11. Revidert situasjonskart og "som bygget" tegninger innsendes der kummer, stengeventil forgreninger og anborring er inntegnet og målsatt/koordinatbestemt.
12. Det innsendes dokumentasjon på at De monterte brannslanger i leilighetene er av godkjent type.
- 13 Vannmåler er montert.

**GJENSTÅENDE ARBEIDER MÅ UTFØRES OG FERDIGBESIKTIGELSE
AVHOLDES INNEN 1 år**

Skedsmo Bygningsråd, den 99-05-21


Jarle Amundsen
Konst. Bygningssjef


Vvs-inspt.

Kopi: Driftsavdelingen
Feiermesteren
Ansvarshavende
Sanitærinstallatør

Nabolagsprofil

Nannestadgata 1 - Nabolaget Alexander Kiellands gt/Henrik Wergelands gate - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



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	21.7 km
Oslo Gardermoen	26 min	

Skoler

Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser	5 min	0.4 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	7 min	0.6 km
Vigernes skole (1-7 kl.) 516 elever, 22 klasser	20 min	1.8 km
Kjeller skole (1-10 kl.) 700 elever, 31 klasser	6 min	2 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	15 min	1.3 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	2 min	0.2 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	12 min	1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

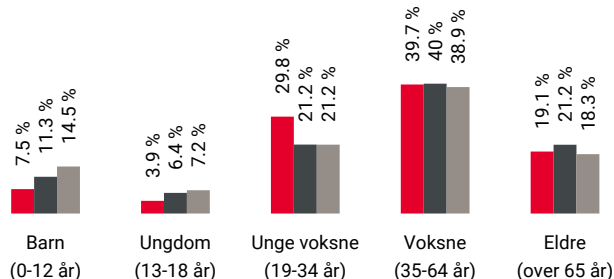
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sølepytten barnehage (1-5 år) 16 barn	2 min	0.2 km
Måsan barnehage (0-5 år) 54 barn	6 min	0.5 km
Volla barnehage (1-5 år) 174 barn	7 min	0.6 km

Dagligvare

Bunnpris Lundkvartalet Søndagsåpent	2 min	0.2 km
Meny Lillestrøm	3 min	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Støynivået

Lite støynivå 81/100



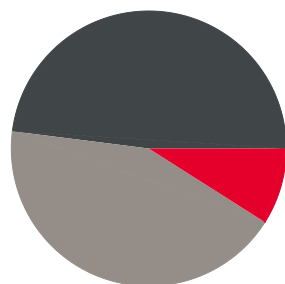
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 79/100

Sport

	Lillestrøm videregående Aktivitetshall	2 min	0.2 km
	Volla skole Aktivitetshall, ballspill	7 min	0.6 km
	Sterkere Trening	2 min	
	Lillestrøm Arena	7 min	

Boligmasse



9% enebolig
48% blokk
43% annet

«Etablert strøk, stille og rolig og samtidig sentrumsnært»

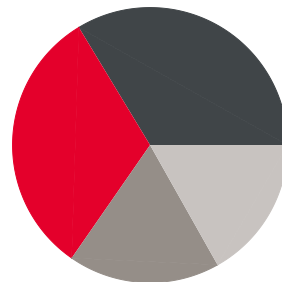
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Lillestrøm Torv	5 min
	Boots apotek Lillestrøm	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
34% 6-12 år
18% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



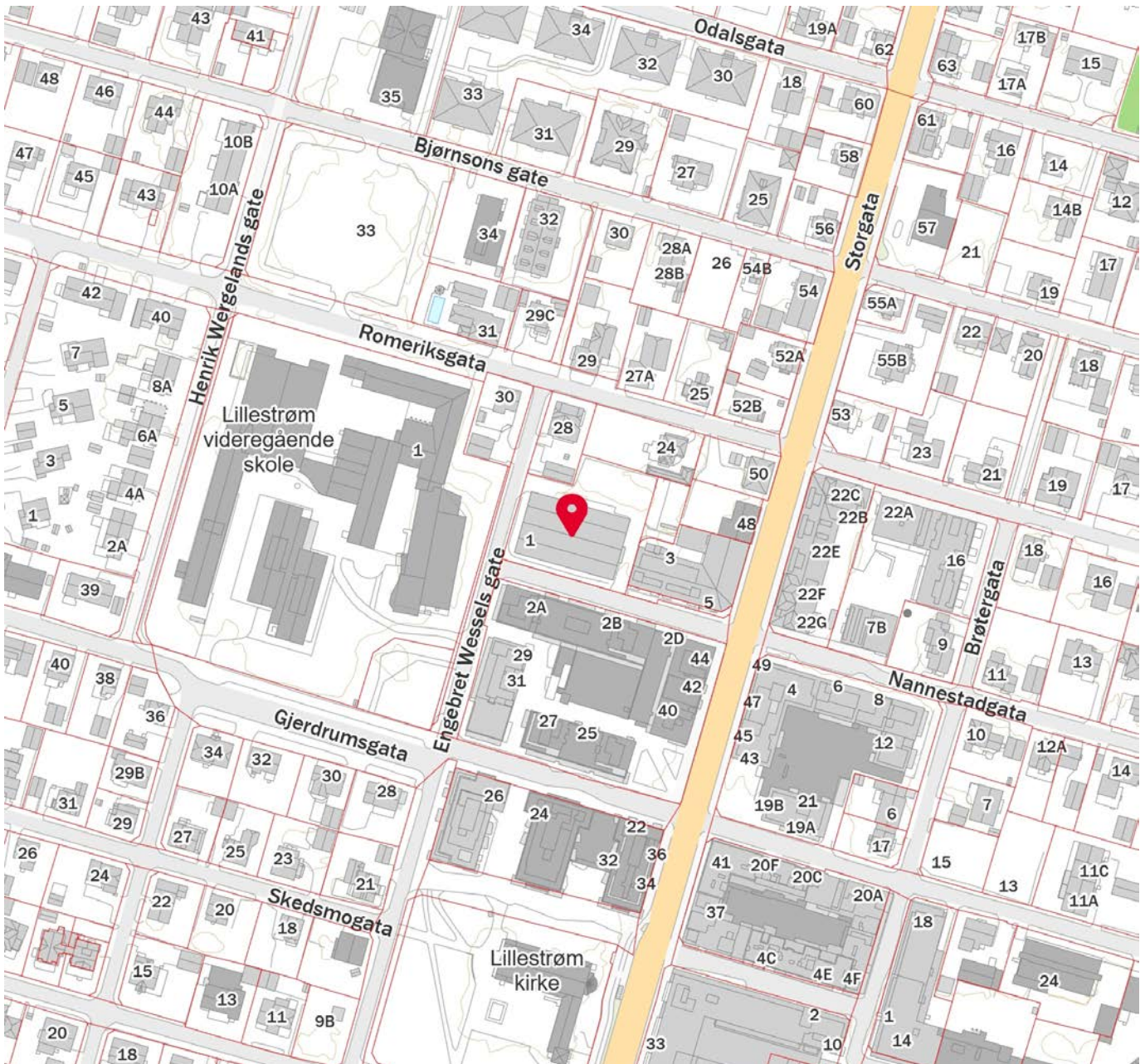
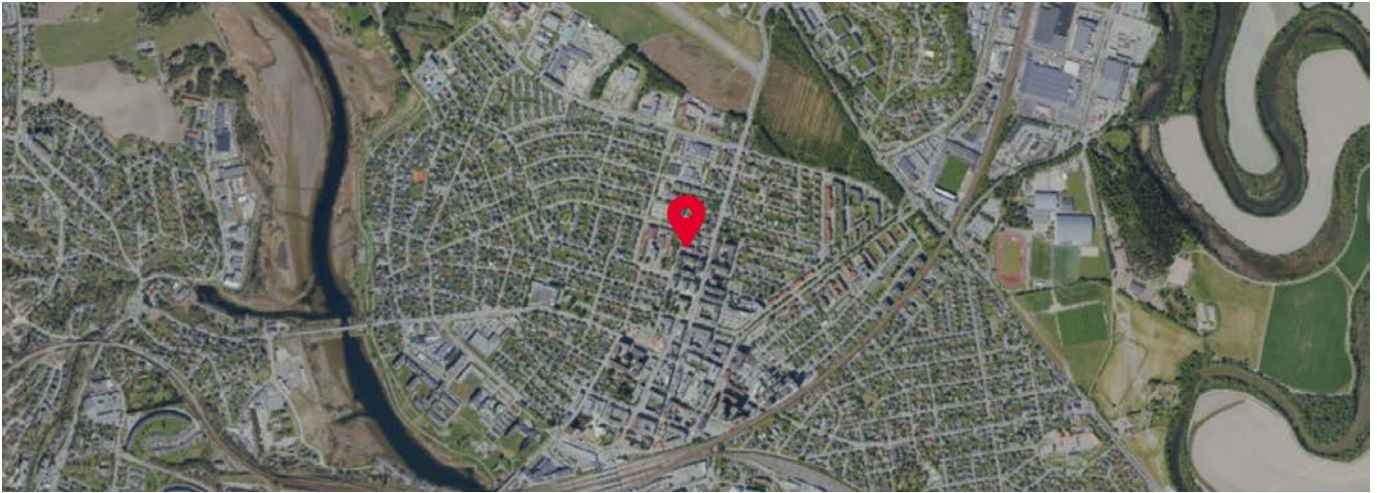
0%

54%

	Alexander Kiellands gt/Henrik Wergelands gate
	Lillestrøm
	Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Nannestadgata 1
2000 LILLESTRØM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Albertine Schaug

Oppdragsnummer:

Telefon: 468 09 448
E-post: albertine.schaug@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre