PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

EIKELUNDVEIEN 37

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Matrikkelrapport

Ferdigattest og byggetegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Kommuneplankart

Vann/avløp

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Div. kart

Utdrag fra DOK-analyse

Seksjonering og reseksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

EIKELUNDVEIEN 37

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 24.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Vetle G. Eriksen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Eikelundveien 37, 2007 KJELLER

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 33 BNR 70 FNR 0 SNR 18 KOMMUNE 3205 LILLESTRØM GRUNNKRETS Kjeller 9

Verdivurdert til

8 250 000

0	8 250 000	56 122
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	147 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						81 m²
Byggeår						2019

Fellesutgifter	2 659
Formue	30 872
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Elvengveien 41				11.04.2025	8 450 000	**8 300 000**	0	8 300 000	**54 248**
	153 m²	2022	68 m²	4 sov						
2	Elvengveien 45				27.11.2025	8 390 000	**8 320 000**	0	8 320 000	**54 379**
	153 m²	2022	65 m²	4 sov						
3	Eikelundveien 9				25.08.2025	7 850 000	**8 200 000**	0	8 200 000	**56 552**
	145 m²	2018	126 m²	4 sov						
4	Nittebergsvingen 9				16.02.2026	8 250 000	**8 150 000**	0	8 150 000	**49 394**
	165 m²	2018	85 m²	4 sov						

Stilrent Townhouse med gjennomgående god standard og flotte designvalg, beliggende i et populært og nyetablert boligområde på Kjeller i Lillestrøm kommune.

Boligen er fra 2019 og byr på moderne arkitektur, gode lysforhold, store vindusflater og åpne løsninger som skaper en luftig og innbydende atmosfære.

Kort fortalt:
• Stilrent, utvidet og påkostet kjøkken med integrerte hvitevarer
• Lyspigmentert enstavs parkett i alle oppholdsrom
• Lys og innbydende stue med gode vindusflater
• Utstrakt bruk av delikate storformatfliser
• To smakfulle bad
• Fire romslige soverom
• Vannbåren varme tilknyttet fjernvarmeanlegg
• Balansert ventilasjon
• Integrert garasje med elbillader
• Eksklusivt uteareal på ca. 80,8 kvm med hage
• Tre solrike uteplasser

Kan dette være familieboligen dere har ventet på?

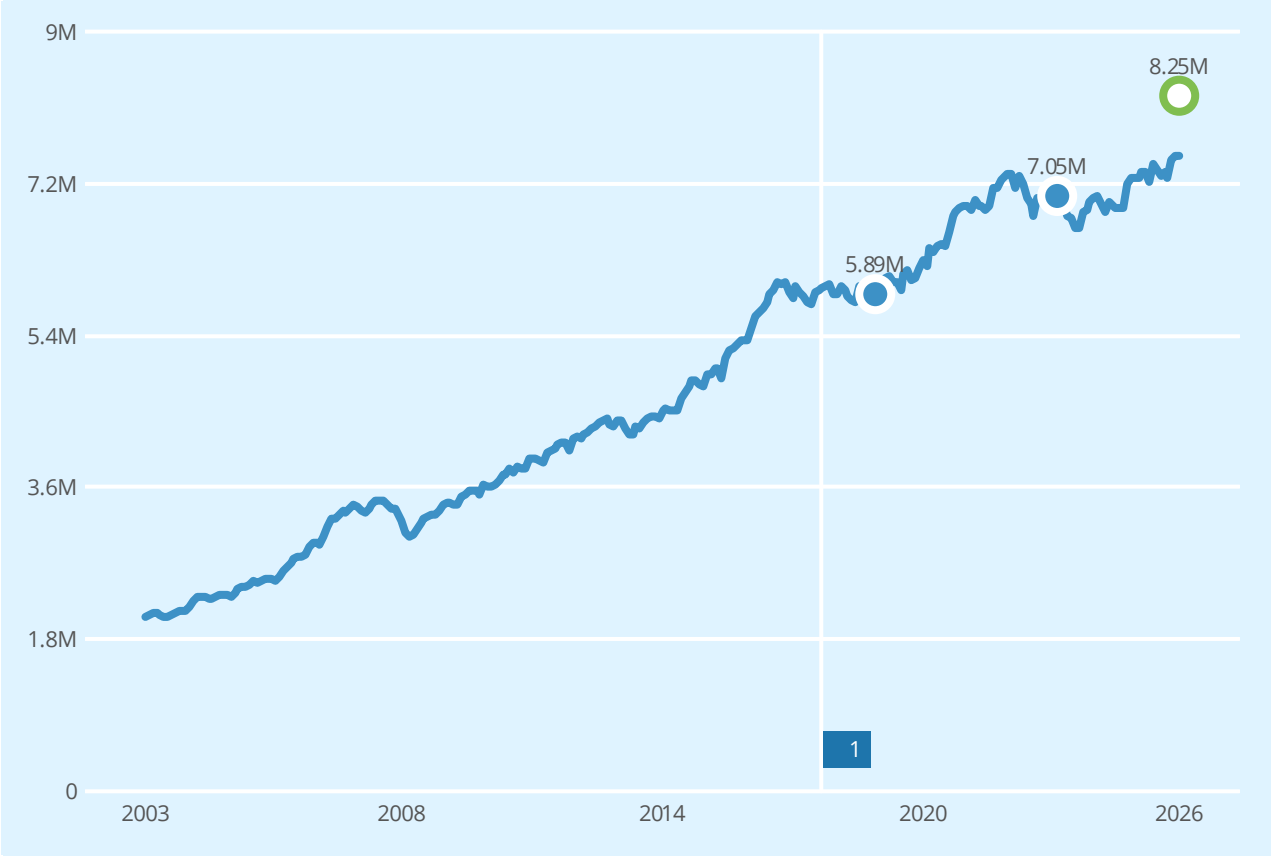
Velkommen til visning!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
09.06.2023	30.06.2023	06.09.2023	7 200 000	7 050 000	0	7 050 000
31.05.2019		31.05.2019	-	5 890 000	-	5 890 000

Rekkehus til salgs i Kjeller 9 grunnkrets nå

1
rekkehus til salgs

7.1M
6.9M
6 600 000 Prisantydning i snitt
6.3M
6.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
215
dager

Rekkehus solgt i Kjeller 9 grunnkrets siste 3 mnd

12
rekkehus solgt

7.2M
7 157 000 Salgspris i snitt
7 109 000 Prisantydning i snitt
7.0M

Solgt i snitt i løpet av
12
dager

for 0.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

56 122 Eikelundveien 37 Totalpris 8 250 000
56 085 Kjeller 9 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

49 091 LILLESTRØM kommune i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Rekkehus

Eikelundveien 37 , 2007 KJELLER

LILLESTRØM kommune

gnr. 33, bnr. 70, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 12.03.2026 **Rapportdato:** 19.03.2026 **Oppdragsnr.:** 19920-1126 **Eiendomsverdi ref nr:** JS4931

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jørgen Stensbak

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.
I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.
Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.
Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.
Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Jørgen Stensbak

jorgen.stensbak@ramboll.no

920 53 476

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

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

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av sveiset takbelegg.
Taket er vurdert fra bakkenivå. Det ble ikke vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å gjennomføre inspeksjon fra stige, og vurderingen er derfor begrenset.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Bygget har flatt tak med kompakt takkonstruksjon uten loftsrom.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med glassfelt.

Terrasse ved kjøkken (1. etasje)
Fra kjøkkenet i 1. etasje er det utgang til en nordøstvendt terrasse på ca. 22 m².
Terrassen har gulv belagt med spaltebord i tre, og det er levegger mot nabo med liggende trespiler.
Utebelysning og stikkontakt på vegg.

Veranda ved stue (1. etasje)
Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt veranda på ca. 12 m².
Verandaen har gulv belagt med spaltebord i tre. Rekkverket består av glass og metall, og målt rekkverkshøyde er 102 cm.
Det er montert utebelysning og stikkontakt på vegg.
Deler av verandaen er overbygget (ca. 5 m²), og verandaen er i tillegg utstyrt med markise.

Veranda ved soverom (2. etasje)
Fra soverommet i 2. etasje er det utgang til en sørvestvendt veranda på ca. 5 m².
Verandaen har gulv belagt med spaltebord i tre.
Rekkverket består av glass og metall, og målt rekkverkshøyde er 102 cm.
Det er montert utebelysning og stikkontakt på vegg.

INNVENDIG Gå til side

2. etasje
Gulvoverflater av: parkett
Veggoverflater av: malte plater
Himlingsoverflater av: malt slett himling

1. etasje
Gulvoverflater av: parkett
Veggoverflater av: malte plater
Himlingsoverflater av: malt slett himling

U. etasje
Gulvoverflater av: fliser og parkett
Veggoverflater av: malte plater
Himlingsoverflater av: malt slet himling

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
gang U. et. 7 mm.
Stue 1. et. 6 mm.
Gang 2. et. 6 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Gang U. et. 239 cm.
Stue 1. et. 239 cm.
Gang 2. et. 242 cm.
Innredet kjeller.
Innvendig tretrapper med malte vanger og lakkerte trappetrinn.
Det er malte profilerte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet har flislagt gulv med vannbåren varme, flislagte vegger og slett malt himling med downlights. Innredningen består av et vegghengt servantskap, servant og ettgreps armatur, speil med belysning. Dusj på gulv i hjørnet med innfelbare glassdører, vegghengt toalett, vannrør er utført i plast (rør□i□rør□system), og avløp er av plast.
Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad
Badet har flislagt gulv med vannbåren varme, flislagte vegger og slett malt himling med downlights. Innredningen består av vegghengt servantskap med to servanter med ettgreps armatur, speil med belysning. Dusjen er plassert i hjørne med innfellbare glassdører. Veggmontert dusjbatteri med takdusj og hånddusj. Rommet har også frittstående badekar og vegghengt toalett.
Vannrør er utført i plast (rør□i□rør□system), og avløp er av plast.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Gulvoverflaten består av parkett.
Innredningen har glatte fronter, og det er montert laminat benkeplate med nedfelt stikkontakt. Det er nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur. Mellom benkeplate og overskap er det lagt fliser, og det er benkebelysning under overskap.
Det er installert integrerte hvitevarer: kombiskap (kjøl/frys), stekeovn i høyskap, oppvaskmaskin og nedfelt platetopp. Ventilator er plassert i overskap.
Vannrør er utført som rør□i□rør-system, og avløp er i plast. Det er montert lekkasjestopper i benkeskap for å ivareta vannsikkerhet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Boligen er tilknyttet fjernvarme/nærvarmeanlegg.
Varmtvannet til boligens vannbårne gulvvarme og radiatorer produseres via denne varmeveksleren.
Det er i tillegg installert en luft til luft varmepumpe i 2. etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser. Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet i følge kart fra

Beskrivelse av eiendommen

geo.ngu.no.
Dreneringen er fra 2019.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2019. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

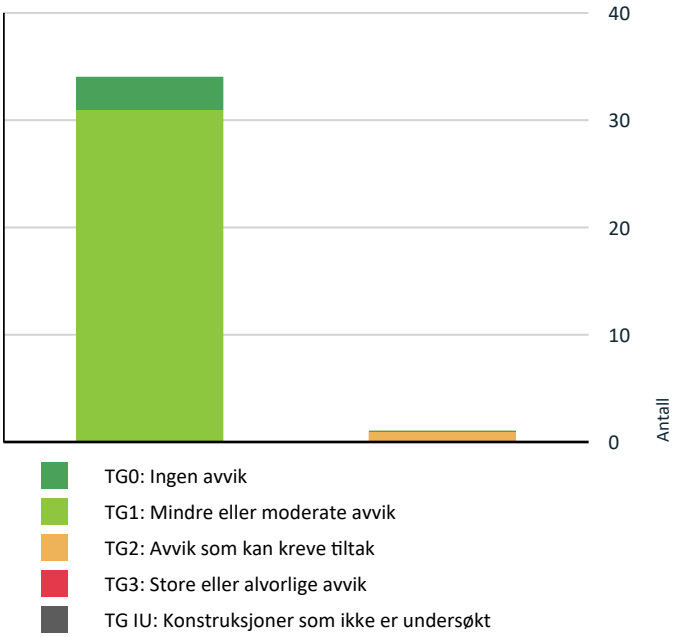
Rekkehus

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

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egenerklæring er ikke utfylt fra selger.

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.
Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringsdatoen.
Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringsdatoen.
Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2019

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av sveiset takbelegg.
Taket er vurdert fra bakkenivå. Det ble ikke vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å gjennomføre inspeksjon fra stige, og vurderingen er derfor begrenset.
Det ble ikke registrert innvendige symptomer på lekkasje eller synlige skader fra bakkenivå. Dette utelukker likevel ikke at det kan foreligge forhold som kun lar seg avdekke ved inspeksjon direkte på taket. Tilstandsgrad er satt med grunnlag i alder og innvendige observasjoner.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.

Tilstandsrapport



Lufting og musetetting i bunn på panel.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygget har flatt tak med kompakt takkonstruksjon uten loftsrom. Dette er en konstruksjon med begrensede inspeksjonsmuligheter og normalt økt risiko for skjulte fuktforhold dersom tekkingen svikter. Det ble ikke registrert innvendige tegn til lekkasje eller symptomer på skader.
Tilstandsgrad er satt ut fra alder og innvendige observasjoner.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.



Skade i overflaten på et vindu.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med glassfelt.

Tilstandsrapport



Balkongdør har noe synlig slitasje i overflaten.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse ved kjøkken (1. etasje)
Fra kjøkkenet i 1. etasje er det utgang til en nordøstvendt terrasse på ca. 22 m².
Terrassen har gulv belagt med spaltebord i tre, og det er levegger mot nabo med liggende trespiler.
Utebelysning og stikkontakt på vegg.

Veranda ved stue (1. etasje)
Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt veranda på ca. 12 m².
Verandaen har gulv belagt med spaltebord i tre. Rekkverket består av glass og metall, og målt rekkverkshøyde er 102 cm.
Det er montert utebelysning og stikkontakt på vegg.
Deler av verandaen er overbygget (ca. 5 m²), og verandaen er i tillegg utstyrt med markise.

Veranda ved soverom (2. etasje)
Fra soverommet i 2. etasje er det utgang til en sørvestvendt veranda på ca. 5 m².
Verandaen har gulv belagt med spaltebord i tre.
Rekkverket består av glass og metall, og målt rekkverkshøyde er 102 cm.
Det er montert utebelysning og stikkontakt på vegg.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

2. etasje
Gulvoverflater av:
Veggoverflater av:
Himlingsoverflater av:

1. etasje
Gulvoverflater av: parkett
Veggoverflater av: malte slette vegger
Himlingsoverflater av: malt slett himling

U. etasje
Gulvoverflater av:
Veggoverflater av:
Himlingsoverflater av:

Tilstandsrapport



Sprekk i overflate over dør i 2. etasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
gang U. et. 7 mm.
Stue 1. et. 6 mm.
Gang 2. et. 6 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Gang U. et. 239 cm.
Stue 1. et. 239 cm.
Gang 2. et. 242 cm.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Innredet kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

Det eneste rommet som tilsynelatende har utforede vegger mot grunnmur er badet, men det er ikke mulig å utføre fuktmåling eller hulltaking uten inngrep i tettesjikt/våtromskonstruksjon.
Det er utført fuktsøk på vegg i bod, og målingene her viser ingen forskjell i verdier som skulle indikerer fukt i yttervegg/grunnmur på de tilgjengelige flatene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas.

Det anbefales å følge med på yttervegg i kjeller/bod over tid og være oppmerksom på eventuelle endringer, da dette er den beste måten å avdekke fuktforhold tidlig.
Manglende mulighet for kontroll medfører en viss usikkerhet rundt tilstanden bak den utforede veggen på badet, men dette er vanlig for slike konstruksjoner, og det er ikke påvist forhold som gir mistanke om fukt i tilgjengelige flater.

Tilstandsrapport



Fuktsøk på yttervegg uten indikasjon på fukt.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig tretrapper med malte vanger og lakkerte trappetrinn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte profilerte innvendige dører.

VÅTROM

U. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med vannbåren varme, flislagte vegger og slett malt himling med downlights. Innredningen består av et vegghengt servantskap, servant og ettgreps armatur, speil med belysning. Dusj på gulv i hjørnet med innfelbare glassdører, vegghengt toalett, vannrør er utført i plast (rør□i□rør□system), og avløp er av plast.

U. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

U. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er målt ca 29 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

U. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



U. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

U. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

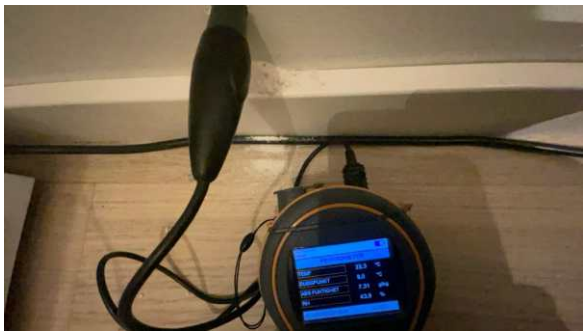
U. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra bod mot våtsone, 43 % ved 22 grader.
Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var: under målbare verdier.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.





2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med vannbåren varme, flislagte vegger og slett malt himling med downlights. Innredningen består av vegghengt servantskap med to servanter med ettgreps armatur, speil med belysning. Dusjen er plassert i hjørne med innfellbare glassdører. Veggmontert dusjbatteri med takdusj og hånddusj. Rommet har også frittstående badekar og vegghengt toalett. Vannrør er utført i plast (rør□i□rør□system), og avløp er av plast.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Synlig treverk som vindusrammer og karmlister bør overflatebehandles med alkyd- eller akrylbasert maling eller lakk for våtrom.
Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for fuktskader og redusert levetid på materialene.
Se også Byggdetaljer 543.888.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er målt ca. 38 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter,veggmontert toalett,badekar og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra gang mot våtsone, 38 % ved 21 grader.
Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var: under målbare verdier.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.





KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Gulvoverflaten består av parkett.
Innredningen har glatte fronter, og det er montert laminat benkeplate med nedfelt stikkontakt. Det er nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur. Mellom benkeplate og overskap er det lagt fliser, og det er benkebelysning under overskap.
Det er installert integrerte hvitevarer: kombiskap (kjøl/frys), stekeovn i høyskap, oppvaskmaskin og nedfelt platetopp. Ventilator er plassert i overskap.
Vannrør er utført som rør□i□rør-system, og avløp er i plast. Det er montert lekkasjestopper i benkeskap for å ivareta vannsikkerhet.



Kjøkkenet har ikke komfyrvakt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



Vannfordelingskap er plassert på bod i underetasje med drennering for lekkasjevann ut på bad.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet fjernvarme/nærvarmeanlegg.
I teknisk rom er det montert en veggfast varmeveksler hvor tilførselsrør kommer inn fra utsiden av bygningen. Varmtvannet til boligens vannbårne gulvvarme og radiatorer produseres via denne varmeveksleren.
Det er i tillegg installert en luft til luft varmepumpe i 2. etasje.

Tilstandsrapport





TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarming med vannbåren varme i gulv og via radiatorer.



Samlestokk for vannvarme.

Elektrisk anlegg

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

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

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.
   2019

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



Samsvarserklæring



Sikringsskap med automatsikringer pålaser på bod i u. etasje

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser. Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet i følge kart fra geo.ngu.no.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2019.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2019. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

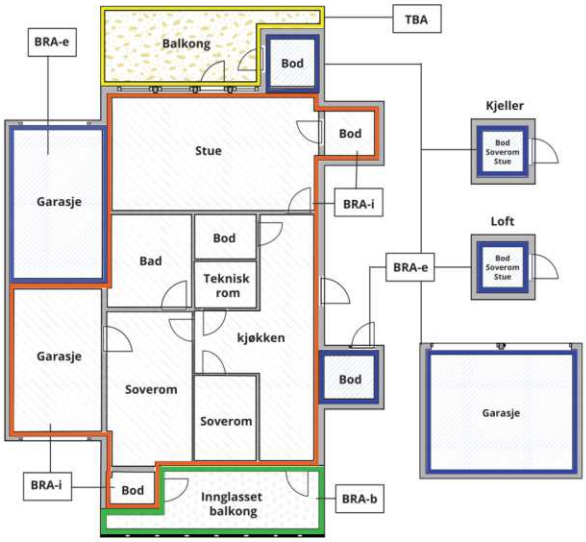
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U. Etasje	33	26		59	
1. Etasje	57			57	34
2. Etasje	57			57	5
SUM	**147**	**26**			**39**
SUM BRA	**173**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U. Etasje	Gang, bod, bad/vaskerom, soverom	Teknisk rom garasje, garasje, utebod	
1. Etasje	Stue/kjøkken		
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke avdekket åpenbare ulovligheter ved boligen basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell befaring.

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Jørgen Stensbak	Takstingeniør
	Sophia Murat	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	33	70		18	80.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Eikelundveien 37

Hjemmelshaver
Murat Ela, Murat Sehriban, Murat Sophia

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Kjeller i Lillestrøm kommune, Akershus fylke.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har noe skrånende tomt. Forsiden er opparbeidet med asfaltert biloppstillingsplass, mens baksiden består av hage med plen, terrasse og forstøtningsmurer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	04.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Del med takstmann	05.03.2026	Kommunale dokumenter,meglerpakke	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	12.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema var ikke utfylt eller tilgjengelig på tidspunktet for utarbeidelse av denne rapporten.	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/JS4931

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Brustad & Partnere

Oppdragsnr.
121260074

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sophia Murat	Ela Murat

Selger 3 navn
Sehriban Murat

Gateadresse
Eikelundveien 37

Poststed	Postnr
KJELLER	2007

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 121260074

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har el billader i carporten. Usikker på merke og leverandør

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121260074

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121260074

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 121260074

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sophia Murat	a3230d3b7f65b6375b9d7 2b9168ad2622538c56e	05.03.2026 20:37:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ela Murat	84524773d4c4f74666f27 0937a5a00a561f696ba	05.03.2026 20:45:24 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sehriban Murat	6cb04b37743a1406ef1a31 fb2833c31e102afd14	23.03.2026 11:14:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 121260074

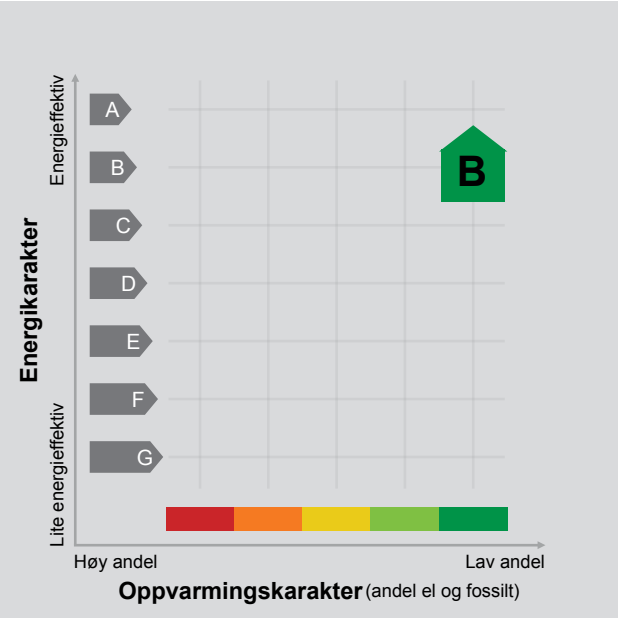
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Eikelundveien 37
Postnummer	2007
Sted	KJELLER
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	70
Seksjonsnummer	18
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300705058
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	b2a6fb7f-f003-4c02-bcd2-150ff526dc31
Dato	03.06.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 06.03.26
Vår ref.: 5125 / 18
Meglers ref.: 121260074

Boligopplysninger

Seksjon	18	**Bolignr**	
Boligselskap	5125 Eikelundveien Boligsameie 2	**Etasje**	1.etg
Adresse	Eikelundveien 37, 2007 KJELLER	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Zilan Murat, Sehriban Murat, Mazlum Murat, Sophia Murat	**Bygningstype**	Rekkehus

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 06.03.26: kr 2 659,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08
Felleskostnader	1 878	1 878	1 878	1 878	1 878	1 878
Felleskostnader 2	265	265	265	265	265	265
Kabel-TV/Bredbånd	516	516	516	516	516	516
Total	2 659	2 659	2 659	2 659	2 659	2 659

Andel fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5125 Eikelundveien Boligsameie 2 (orgnr. 923090843)
Antall enheter	21
Styrets e-post	eikelundveien2@borimail.no
Styreleder	Jørgen J. Vigdal (91320132)
Forsikring	If Skadeforsikring (Polise SP2110970)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	33/70
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 1 932,00
Formue	kr 30 872,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

Sameiet har månedlig forbruksfakturering av energi etter måler. Ved omsetning av boliger må det gis melding til om navn på selger og kjøper, samt overtakelsesdato, til kundeservice@techem.no. Henvendelser som gjelder målerverdier, forbruk og feil på måler rettes til kundeservice@techem.no. Faktura- og betalingsspørsmål rettes til felleskostnader@bori.no.

Innkalling til ordinær generalforsamling 05.06.2025 for 5125 Eikelundveien Boligsameie 2.

Møtested: Olavsgaard Hotell
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene og får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Regnskap
Sak 3: Styrets årsmelding
Sak 4: Utebod
Sak 5: Ordensregler for Eikelundveien boligsameie 2
Sak 6: Vedlikeholdsfond
Sak 7: Styrehonorar
Sak 8: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1
"Styreleder Jørgen Vigdal velges til møteleder. Representant signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Regnskap

Inntekter: 433 283 (mot budsjett 438 188)
Utgifter: 457 058 (mot budsjett 450 462)
Resultat: -4 323 (mot budsjett -12 274)

Det ble budsjettert et lite underskudd for sameiet i 2024 for å bygge ned sameiets egenkapital. Ut over det som kommer frem i vedlagte resultatregnskap, legges følgende merknader

* Budsjett for forsikringsegenandel ble ikke benyttet.
* Budsjett for brøyting ble ikke benyttet.
* Kostnadsøkning fra Lillestrøm Panorama (fellessameiet).

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet hentes fra egenkapital"

Sak 3: Styrets årsmelding

STYRETS ÅRSMELDING 2025
Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE
Styret har i perioden bestått av:
Styreleder Jørgen J. Vigdal (valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem Tom Haugen (valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem Knut Andersen (valgt for 1 år i 2024)
Varamedlemmer til styret: Patrick Lundby Jørgensen (valgt for 1 år i 2024)

SELSKAPSINFORMASJON
Eikelundveien Boligsameie 2 ble stiftet 24.05.2019 og har organisasjonsnummer 923.090.843. Sameiet består av 21 boligseksjoner, fordelt på 5 bygninger. Eiendommen har gnr 33, bnr 70 i Lillestrøm kommune.
Forretningsfører er BORI BBL. Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.
Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Sameiet er forsikret i Gjensidige forsikring. Sameiet er tilknyttet Lillestrøm panorama felleseiendom som forvalter fjernvarmeanlegg og fellesarealer som ikke er del av de 10 tilknyttede boligsameiene.

STYRETS ARBEID
Det avtroppende styret har ledet sameiet gjennom en krevende økonomisk periode, og har hatt sterk fokus på besparelser eller unngå unødvendige investeringer. Det nye styret for 2024/25 har fortsatt dette arbeidet. Øvrig er styrets arbeid er dokumentert i portalen Styret.com. Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 4 møter og behandlet saker, så som:
• Godkjenning av nye eiere
• Løpende økonomistyring, herunder budsjettering, regulering av felleskostnader, godkjenne fakturaer og utlegg, årsregnskap.
• Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
• Vurdert parkeringsreglement, vedlikeholdsreglement, trivselsregler
• Innhentet tilbud på vedlikeholdsavtaler for ventilasjon, fjernvarme
• Arbeidsgruppe for detaljering av utebod
• Tatt i bruk, og oppdatert informasjon på nabonett.no, samt avviklet sameiets gmail.com-adresse. I tillegg rydding i dokumentarkiv, e-posthistorikk, og publisert relevante avtaler og annen info til alle på nabonett.no
• Forhandlingsmøte med BORI ifm forvaltningskostnader

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.
Godkjent av styret, den 29/04/2025.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 4: Utebod

Sameiet har fra årsmøtet 2024 et vedtak på innkjøp av stor bod. Styret er gjort oppmerksom på at BYA (utnyttelsesgrad av fellesarealer) er over dagens tillatte grenser, og en etablering av stor bod vil være risikabelt. Kommunen kan pålegge sameiet å fjerne boden dersom det oppdages. På bakgrunn av dette ønsker styret å fremme nytt forslag for årsmøtet med en budsjettramme for bod, samt hvilke begrensninger vi må forholde oss til.

Foreslått budsjettramme på 50 000,- uavhengig av alternativet som velges. 0,- hvis det stemmes mot forslaget.

Avstemming av alternativ gjennomføres under årsmøtet på følgende måte:

Hver enhet gis 1 stemme. Det kan kun stemmes på 1 alternativ. Hvis flere alternativer får like

antall stemmer, skal et eliminasjonsvalg gjennomføres. Det skal altså gjøres en ny avstemming hvor kun alternativene med like antall stemmer kan stemmes på. Dette gjøres helt fram til man står igjen med et resultat.

Alternativ 1
Kjøpe eller leie en bod fra en av beboerne.

Alternativ 2 ★ Styrets innstilling
Kjøpe en liten bod som settes opp bak postkassestativene uten å foreta noe grunnarbeid (støp, såle, isolasjon).

Alternativ 3
Leie eller kjøpe et fjernlager i nærheten av sameiet.

Alternativ 4
Kjøpe inn en 4-fots container som plasseres ved strømskapet innerst i veien med kodelås.

Mot
Vedtaket fra forrige årsmøte bortfaller. Ingen av alternativene over velges.

Sak 5: Ordensregler for Eikelundveien boligsameie 2

Forslag om trivselsregler for sameiet legges frem for årsmøtet, med ønske om å få disse inn i vedtektene for sameiet. Forslaget er vedlagt i innkallingen.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Foreslåtte trivselsregler vedtas og legges inn i oppdaterte vedtekter for sameiet.

Sak 6: Vedlikeholdsfond

Styret foreslår at sameiet oppretter et vedlikeholdsfond. Forslaget bygger på en anbefaling om å øremerke deler av oppsparte midler for fremtidig vedlikehold, for å redusere risikoen for at midlene brukes til andre formål av nåværende eller fremtidige styrer.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Årsmøtet vedtar å opprette et vedlikeholdsfond fra 01.07.2025. Kr 300 000 av eksisterende oppsparte midler + renter øremerkes fondet. Fondets midler skal kun benyttes til større vedlikeholdsprosjekter.

Det er årsmøtet som vedtar uttak fra fondet til øremerket vedlikehold.

Sak 7: Styrehonorar

Styrehonoraret har siden oppstarten for sameiet i 2019 vært på 30 000,- samlet. Nyere

erfaring viser at styrets arbeid og omfang overstiger langt over hva gjeldende honorar dekker, og det foreslås derfor å øke honoraret med 10 000,- på til sammen 40 000,- som fordeles styret internt.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 40 000.-

Mot
Styrehonorar for foregående periode settes til 30 000,-

Sak 8: Personvalg

Det skal velges inn 2 representanter for styret i boligsameiet.

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Kujtim Tafaj
- Oda Berge Kjærsgaard
- Sebastian Hasle Utsogn

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Anne Hertzenberg

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Eikelundveien Boligsameie 2
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	433 283	694 677	438 188	444 740
Sum driftsinntekter		**433 283**	**694 677**	**438 188**	**444 740**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	34 230	34 230	34 230	34 320
Konsulenttjenester	3	66 689	74 338	67 196	70 175
Rep og vedlikehold	4	5 231	34 230	15 000	25 000
Forsikringer		119 016	96 855	116 248	131 000
Energi og fyring		55 542	58 620	60 000	60 000
Kabel-TV og telefoni		118 188	116 101	118 188	124 740
Driftskostnader		5 626	0	200	10 000
Kostnader til fellessameier		47 645	34 632	30 000	50 000
Andre driftskostnader	5	4 891	9 500	9 400	58 400
Sum driftskostnader		**457 058**	**458 507**	**450 462**	**563 635**
Driftsresultat før finansposter		**-23 775**	**236 170**	**-12 274**	**-118 895**
Finansielle poster					
Finansinntekt		19 452	0	0	0
Sum finansposter		**19 452**	**0**	**0**	**0**
Årsresultat		**-4 323**	**236 170**	**-12 274**	**-118 895**
Overført til annen egenkapital	6	-4 323	236 170	0	0
Sum disponering		**-4 323**	**236 170**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Eikelundveien Boligsameie 2
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		31 452	29 187
Kundefordringer		50 544	64 446
Sum fordringer		81 996	93 633
Bankinnskudd, kasse o.l.		665 787	705 798
Sum omløpsmidler		**747 783**	**799 431**
SUM EIENDELER		**747 783**	**799 431**

Balanse 31.12.2024

Eikelundveien Boligsameie 2
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	663 843	668 166
Sum egenkapital		**663 843**	**668 166**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		82 302	130 447
Annen kortsiktig gjeld	7	1 638	819
Sum kortsiktig gjeld		83 940	131 265
Sum gjeld		**83 940**	**131 265**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**747 783**	**799 431**

Eikelundveien Boligsameie 2

Jørgen Jøssang Vigdal Styrets leder	Knut Andersen Styremedlem	Tom Haugen Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	315 095	573 717	260 000	260 000
3606	Kabel TV/bredbånd	118 188	120 960	118 188	124 740
3631	Fjernvarme	0	0	60 000	60 000
Sum felleskostnader		**433 283**	**694 677**	**438 188**	**444 740**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	30 000	30 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230	4 230	4 320
Sum lønnskostnader	**34 230**	**34 230**	**34 230**	**34 320**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 500	4 438	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	62 189	47 041	62 196	65 175
Andre forvaltningstjenester	0	12 584	0	0
Teknisk bistand	0	10 275	0	0
Sum konsulenttjenester	**66 689**	**74 338**	**67 196**	**70 175**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	27 976	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	5 231	6 254	5 000	10 000
Dugnadskostnader	0	0	0	5 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	10 000	10 000
Sum vedlikeholdskostnader	**5 231**	**34 230**	**15 000**	**25 000**

Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy og redskaper	0	0	0	50 000
Generalforsamling/årsmøte	2 500	5 500	6 000	5 000
Velferdskostnader	0	1 600	1 000	1 000
Øredifferanser	-9	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 400	2 400
Sum andre driftskostnader	**4 891**	**9 500**	**9 400**	**58 400**

Note 6 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	668 166	431 995
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-4 323	236 170
Sum opptjent egenkapital 31.12	663 843	668 166
Annen egenkapital 31.12	663 843	668 166
Sum egenkapital 31.12	**663 843**	**668 166**

Note 7 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Gjeld til boligbyggelaget/administrasjonskostnader	1 638	819
Sum annen kortsiktig gjeld	**1 638**	**819**

Note 8 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**668 166**	**431 995**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-4 323	236 170
B. Årets endring i arbeidskapital	-4 323	236 170
C. Arbeidskapital 31.12	**663 843**	**668 166**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	747 783	799 431
- Kortsiktig gjeld	83 940	131 265
= Arbeidskapital 31.12	**663 843**	**668 166**

5125 2024 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Haugen, Tom	**2025-02-26**	**Vigdal, Jørgen**	**2025-03-07**

Identifikasjon

bankID Haugen, Tom

Identifikasjon

bankID Vigdal, Jørgen

Navn	Dato
Andersen, Knut	**2025-02-26**

Identifikasjon

bankID Andersen, Knut

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

Til årsmøtet i Eikelundveien Boligsameie 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eikelundveien Boligsameie 2 som viser et underskudd på NOK 4 323. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 11. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Eikelundveien Boligsameie 2
STYRETS ÅRSMELDING 2025

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Jørgen J. Vigdal	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	Tom Haugen	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	Knut Andersen	(valgt for 1 år i 2024)
Varamedlemmer til styret:	Patrick Lundby Jørgensen	(valgt for 1 år i 2024)

SELSKAPSINFORMASJON

Eikelundveien Boligsameie 2 ble stiftet 24.05.2019 og har organisasjonsnummer 923.090.843.

Sameiet består av 21 boligseksjoner, fordelt på 5 bygninger. Eiendommen har gnr 33, bnr 70 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL. Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Sameiet er forsikret i Gjensidige forsikring. Sameiet er tilknyttet Lillestrøm panorama felleseiendom som forvalter fjernvarmeanlegg og fellesarealer som ikke er del av de 10 tilknyttede boligsameiene.

STYRETS ARBEID

Det avtroppende styret har ledet sameiet gjennom en krevende økonomisk periode, og har hatt sterk fokus på besparelser eller unngå unødvendige investeringer. Det nye styret for 2024/25 har fortsatt dette arbeidet. Øvrig er styrets arbeid er dokumentert i portalen Styret.com. Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 4 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Løpende økonomistyring, herunder budsjettering, regulering av felleskostnader, godkjenne fakturaer og utlegg, årsregnskap.
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Vurdert parkeringsreglement, vedlikeholdsreglement, trivselsregler
- Innhentet tilbud på vedlikeholdsavtaler for ventilasjon, fjernvarme
- Arbeidsgruppe for detaljering av utebod
- Tatt i bruk, og oppdatert informasjon på nabonett.no, samt avviklet sameiets gmail.com-adresse. I tillegg rydding i dokumentarkiv, e-posthistorikk, og publisert relevante avtaler og annen info til alle på nabonett.no
- Forhandlingsmøte med BORI ifm forvaltningskostnader

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret, den 29/04/2025.

TRIVSELSREGLER FOR
EIKELUNDVEIEN BOLIGSAMEIE 2

SIST ENDRET 18. mai 2025

1. Formål og omfang

Trivselsreglene er utarbeidet for å sikre et godt bomiljø og for å sørge for ro og orden i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for at reglene følges, det gjelder også av husstandsmedlemmer og besøkende. Ved utleie av bolig, er seksjonseier ansvarlig for at leietakere gjøres kjent med reglene. Trivselsreglene kan endres av årsmøtet.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Ved anledninger som kan medføre ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne og rengjort for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

Eier skal søke styret ved ønske om å utføre endringer i fasaden, eller annen endring av bygningens opprinnelige form. Seksjonseier kan sette opp markiser, solskjerming, plattinger, levegger, eller lignende for egen regning, men oppfordres til å snakke med nærmeste naboer før arbeidet begynner. Angående fargevalg, bør farger som harmonerer med veggfarge benyttes. Fargekoder er oppgitt i vedtektene. Ved montering av varmepumpe, skal den være montert slik at den ikke er til sjenanse for andre beboere eller bryter med bygningens estetikk.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene. Søppelcontainerne er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelbeholderne. Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. Kjøring og parkering

Det bor mange barn i sameiets gate, og alle eiere oppfordres til å kjøre rolig og forsvarlig, gjerne under fartsgrensen som er 30km/t. Sameiet har 13 gjesteparkeringsplasser tilgjengelig. Disse kan benyttes av eiere, såfremt det ikke er meldt besøkende til sameiet. Beboere bes bruke sin egen carport/garasje før man eventuelt benytter gjesteparkeringen. Parkering i snuhammeren er ihht. **trafikkreglene §17** ikke tillatt, fordi denne benyttes som snuplass for brann- og redningsmannskap, samt renovasjonsetater.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

7. Andre bestemmelser

Grilling og bruk av bålpanne er tillatt. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

5125 Eikelundveien Boligsameie 2

Protokoll for ordinær generalforsamling 05.06.2025

Sted: Olavsgaard Hotell
12 av 21 mulige stemmegivere var representert.
12 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

> "Styreleder Jørgen Vigdal velges til møteleder. Representant signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Regnskap

Inntekter: 433 283 (mot budsjett 438 188)
Utgifter: 457 058 (mot budsjett 450 462)
Resultat: -4 323 (mot budsjett -12 274)

Det ble budsjettert et lite underskudd for sameiet i 2024 for å bygge ned sameiets egenkapital.
Ut over det som kommer frem i vedlagte resultatregnskap, legges følgende merknader

* Budsjett for forsikringsegenandel ble ikke benyttet.
* Budsjett for brøyting ble ikke benyttet.
* Kostnadsøkning fra Lillestrøm Panorama (fellessameiet).

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

> "Regnskapet godkjennes og resultatet hentes fra egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Styrets årsmelding

STYRETS ÅRSMELDING 2025
Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE
Styret har i perioden bestått av:
Styreleder Jørgen J. Vigdal (valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem Tom Haugen (valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem Knut Andersen (valgt for 1 år i 2024)
Varamedlemmer til styret: Patrick Lundby Jørgensen (valgt for 1 år i 2024)

SELSKAPSINFORMASJON
Eikelundveien Boligsameie 2 ble stiftet 24.05.2019 og har organisasjonsnummer 923.090.843. Sameiet består av 21 boligseksjoner, fordelt på 5 bygninger. Eiendommen har gnr 33, bnr 70 i Lillestrøm kommune.
Forretningsfører er BORI BBL. Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.
Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.
Sameiet er forsikret i Gjensidige forsikring. Sameiet er tilknyttet Lillestrøm panorama felleseiendom som forvalter fjernvarmeanlegg og fellesarealer som ikke er del av de 10 tilknyttede boligsameiene.

STYRETS ARBEID
Det avtroppende styret har ledet sameiet gjennom en krevende økonomisk periode, og har hatt sterk fokus på besparelser eller unngå unødvendige investeringer. Det nye styret for 2024/25 har fortsatt dette arbeidet. Øvrig er styrets arbeid er dokumentert i portalen Styret.com. Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 4 møter og behandlet saker, så som:
• Godkjenning av nye eiere
• Løpende økonomistyring, herunder budsjettering, regulering av felleskostnader, godkjenne fakturaer og utlegg, årsregnskap.
• Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
• Vurdert parkeringsreglement, vedlikeholdsreglement, trivselsregler
• Innhentet tilbud på vedlikeholdsavtaler for ventilasjon, fjernvarme
• Arbeidsgruppe for detaljering av utebod
• Tatt i bruk, og oppdatert informasjon på nabonett.no, samt avviklet sameiets gmail.com-adresse. I tillegg rydding i dokumentarkiv, e-posthistorikk, og publisert relevante avtaler og annen info til alle på nabonett.no

• Forhandlingsmøte med BORI ifm forvaltningskostnader

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.
Godkjent av styret, den 29/04/2025.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Utebod - **Forslag ikke vedtatt**

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Sameiet har fra årsmøtet 2024 et vedtak på innkjøp av stor bod. Styret er gjort oppmerksom på at BYA (utnyttelsesgrad av fellesarealer) er over dagens tillatte grenser, og en etablering av stor bod vil være risikabelt. Kommunen kan pålegge sameiet å fjerne boden dersom det oppdages. På bakgrunn av dette ønsker styret å fremme nytt forslag for årsmøtet med en budsjettramme for bod, samt hvilke begrensninger vi må forholde oss til.

Foreslått budsjettramme på 50 000,- uavhengig av alternativet som velges. 0,- hvis det stemmes mot forslaget.

Avstemming av alternativ gjennomføres under årsmøtet på følgende måte:

Hver enhet gis 1 stemme. Det kan kun stemmes på 1 alternativ. Hvis flere alternativer får like antall stemmer, skal et eliminasjonsvalg gjennomføres. Det skal altså gjøres en ny avstemming hvor kun alternativene med like antall stemmer kan stemmes på. Dette gjøres helt fram til man står igjen med et resultat.

Mot - 11 stemmer

Vedtaket fra forrige årsmøte bortfaller. Ingen av alternativene over velges.

Alternativ 4 - 1 stemme

Kjøpe inn en 4-fots container som plasseres ved strømskapet innerst i veien med kodelås.

Alternativ 1

Kjøpe eller leie en bod fra en av beboerne.

Alternativ 2

Kjøpe en liten bod som settes opp bak postkassestativene uten å foreta noe grunnarbeid (støp, såle, isolasjon).

Alternativ 3

Leie eller kjøpe et fjernlager i nærheten av sameiet.

Totalt antall stemmer: 12

Sak 5: Ordensregler for Eikelundveien boligsameie 2

Forslag om trivselsregler for sameiet legges frem for årsmøtet, med ønske om å få disse inn i vedtektene for sameiet. Forslaget er vedlagt i innkallingen.

Alternativ 1 - Vedtatt med 11 stemmer

Foreslåtte trivselsregler vedtas og legges inn i oppdaterte vedtekter for sameiet.

Mot: 1 stemme

Totalt antall stemmer: 12

Sak 6: Vedlikeholdsfond

Styret foreslår at sameiet oppretter et vedlikeholdsfond. Forslaget bygger på en anbefaling om å øremerke deler av oppsparte midler for fremtidig vedlikehold, for å redusere risikoen for at midlene brukes til andre formål av nåværende eller fremtidige styrer.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Årsmøtet vedtar å opprette et vedlikeholdsfond fra 01.07.2025. Kr 300 000 av eksisterende oppsparte midler + renter øremerkes fondet. Fondets midler skal kun benyttes til større vedlikeholdsprosjekter.

Det er årsmøtet som vedtar uttak fra fondet til øremerket vedlikehold.

Mot: 0 stemmer

Sak 7: Styrehonorar

Styrehonoraret har siden oppstarten for sameiet i 2019 vært på 30 000,- samlet. Nyere erfaring viser at styrets arbeid og omfang overstiger langt over hva gjeldende honorar dekker, og det foreslås derfor å øke honoraret med 10 000,- på til sammen 40 000,- som fordeles styret internt.

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 40 000.-

Mot: 0 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til 30 000,-

Sak 8: Personvalg

Det skal velges inn 2 representanter for styret i boligsameiet.

Styremedlem (2 år)

Sebastian Hasle Utsogn enstemmig valgt

Varamedlem (1 år)

Anne Hertzenberg enstemmig valgt

Ordinær generalforsamling 05.06.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Hammersborg, Henrik	**2025-06-05**	**Vigdal, Jørgen**	**2025-06-05**

Identifikasjon

bankID Hammersborg, Henrik

Identifikasjon

bankID Vigdal, Jørgen

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

V E D T E K T E R

for

Eikelundveien Boligsameie 2
(org. nr. 923 090 843)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 24.05.2019, sist oppdatert 05.06.2025

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Eikelundveien Boligsameie 2

Sameiet består av 21 boligseksjoner i eiendommen gnr 33 bnr 70 Lillestrøm Kommune, Det er parkering på egen tomt som parkeringsplass/carport eller garasje.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler som f.eks tillegg grunn. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Boligseksjonene har bruksrett til fellesareal iht arealplankart dat 27.5.2016, benevnt som F2, F3, F4 og gnr 33 bnr 42. Fellesområdet bygges ut etter hvert. Fellesarealene vil også disponeres av øvrige boligselskaper på området Lillestrøm Panorama. Driften av fellesområde(r) organiseres med eget styre og vedtekter. Driftskostnadene fordeles på boligselskapene etter total BRA.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av parkeringsplasser.
Ved eierskifte av bolig betales et eierskiftegebyr til forretningsfører fra seksjonseier.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Sameiet er tilknyttet Akershus Fjernvarme, via lokal fjernvarmesentral. Det er etablert et sekundærnett som sameie må gi muligheter til nødvendig vedlikehold.

I reguleringsbestemmelsene for området er det angitt at det skal avsettes et «friareal» som felles gangvei for boligfeltene.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i seksjonseiermøte.

3-2 Trivselsregler

Seksjonseiermøtet fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter samlet plan for alle seksjoner og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret.

4. Vedlikehold og forsikring

Seksjonseiers ansvar

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste utvendig og innvendig vedlikehold av bruksenheten (bygningen) og utearealer som sameieren har enerett til å bruke. I tillegg kommer fjernvarme radiatorer/kraner i boligen

Sameierne har felles vedlikeholdsansvar for overvann- og drensledninger fra kommunal ledning frem til utvendig kum og stoppekran tilhørende bruksenheten.

Ved fremtidig utvendig vedlikehold skal alle boligene overflatebehandles med samme farge som fastsettes av sameiermøte.

Boligene skal behandles med fargekode:

Seksjon 1-21 – Jotun 865 Dovrebrun

Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Forsikring
Det er felles boligforsikring for alle seksjoner. Forretningsfører tegner forsikring første gang slik at alle er forsikret fra overtakelsestidspunkt. I forsikringen ligger også styreansvar og rettshjelpsforsikring for sameiet

Den enkelte seksjonseier må betale egen innboforsikring

Sameiets vedlikeholdsplikt
(6) Støttemurer inkl. gjerde inngår under felles vedlikeholdsansvar for sameiet, selv om deler av denne står på den enkelte seksjonseiers seksjon/tomt.

(7) Snøopplag kan benyttes på de ulike områder som er definert som fellesareal iht endelig seksjonering

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom seksjonseiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer , TV og internett o.l.

(3) Fjernvarme fordeles etter BRA. Det er mulig å avregne individuelle målere dersom det installeres fjernavleste målere.

(4) Kostnader til drift av fellesareal (Lillestrøm Panorama Felleseiendom) fordeles mellom sameiene/boligselskapene på eiendommen Lillestrøm Panorama etter BRA. Driftskostnadene inngår som del av felleskostnadene.

Kommunale avgifter faktureres av kommunen direkte til den enkelte.

5-2 Panterett for seksjonseierne forpliktelse
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2x folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to) andre medlemmer med en til to (1 -2) varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av seksjonseiermøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som 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 stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 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.

7-4 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.

7-5 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.

7- 6 Representasjon og fullmakt

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av seksjonseiermøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. 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.

8-2 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.

8-3 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(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 8-2 (1).

8-4 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
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere 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 stede 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.

8-5 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 og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og 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. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 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.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 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. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. 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

g) endring av vedtektene.

8-10 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-11 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.

9. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer
Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå avtale med forretningsfører (avtale med forretningsførsel inngått for 5 år), drift o.l

---

TRIVSELSREGLER FOR
EIKELUNDVEIEN BOLIGSAMEIE 2

SIST ENDRET 18. mai 2025

1. Formål og omfang

Trivselsreglene er utarbeidet for å sikre et godt bomiljø og for å sørge for ro og orden i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for at reglene følges, det gjelder også av husstandsmedlemmer og besøkende. Ved utleie av bolig, er seksjonseier ansvarlig for at leietakere gjøres kjent med reglene. Trivselsreglene kan endres av årsmøtet.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Ved anledninger som kan medføre ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne og rengjort for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

Eier skal søke styret ved ønske om å utføre endringer i fasaden, eller annen endring av bygningens opprinnelige form. Seksjonseier kan sette opp markiser, solskjerming, plattinger, levegger, eller lignende for egen regning, men oppfordres til å snakke med nærmeste naboer før arbeidet begynner. Angående fargevalg, bør farger som harmonerer med veggfarge benyttes. Fargekoder er oppgitt i vedtektene. Ved montering av varmepumpe, skal den være montert slik at den ikke er til sjenanse for andre beboere eller bryter med bygningens estetikk.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene. Søppelcontainerne er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelbeholderne. Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. Kjøring og parkering

Det bor mange barn i sameiets gate, og alle eiere oppfordres til å kjøre rolig og forsvarlig, gjerne under fartsgrensen som er 30km/t. Sameiet har 13 gjesteparkeringsplasser tilgjengelig. Disse kan benyttes av eiere, såfremt det ikke er meldt besøkende til sameiet. Beboere bes bruke sin egen carport/garasje før man eventuelt benytter gjesteparkeringen. Parkering i snuhammeren er ihht. **trafikkreglene §17** ikke tillatt, fordi denne benyttes som snuplass for brann- og redningsmannskap, samt renovasjonsetater.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

7. Andre bestemmelser

Grilling og bruk av bålpanne er tillatt. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 05.03.2026 19:21

Eiendom 3205-33/70/0/18

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	24.05.2019	Andel	
Kommunenr	3205	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	33	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	70	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Ja
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	18	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Eikelundveien 37	2007 Kjeller	Kjeller 9	Holt/Vestvollen	Skedsmo

Forretninger (7)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
23.04.2019	Feilretting	3205-33/70	Mottaker	157,7
		3205-33/70	Mottaker	145,6
		3205-33/68	Berørt	0
		3205-33/70	Mottaker	76,3
		3205-33/70	Avgiver	-684,4
		3205-33/53	Berørt	0
		3205-33/70	Mottaker	80,8
		3205-33/70	Mottaker	144,8
		3205-33/70	Mottaker	79,1
		3205-33/78	Berørt	0
20.05.2019	Seksjonering	3205-33/70	Etablert/Endret	0
14.10.2019	Feilretting	3205-33/70	Berørt	0
		3205-33/68	Mottaker	61,6
		3205-33/64	Berørt	0
		3205-33/68	Mottaker	112,1
		3205-33/68	Avgiver	-626,7
		3205-33/53	Berørt	0
		3205-33/68	Mottaker	60,3
		3205-33/68	Mottaker	61
		3205-33/68	Mottaker	61,8
		3205-33/68	Mottaker	110,8
		3205-33/68	Mottaker	72,6
		3205-33/68	Mottaker	86,5
01.01.2020	Omnummerering	3205-33/70	Mottaker	0
26.10.2023	Annen forretningstype	3205-33/70	Berørt	0
		3205-33/19	Berørt	0
		3205-33/68	Berørt	0
		3205-33/76	Berørt	0
		3205-33/64	Berørt	0
		3205-31/328	Berørt	0
		3205-33/77	Berørt	0
		3205-33/53	Berørt	0
		3205-33/75	Berørt	0
		3205-33/78	Berørt	0
		3205-31/377	Berørt	0
01.01.2024	Omnummerering	3205-33/70	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Rekkehus

Bygningsnr	300705058			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Midlertidig brukstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	13.03.2018	Areal, bolig (bruk/brutto)	166/195	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	166/195	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	85/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	166	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	57/65	0/0	57/65
H02	Hovedetasje	0	57/65	0/0	57/65
U01	Underetasje	0	52/65	0/0	52/65

Lillestrøm kommune
Byggesak store bygg og anlegg

BYGGESAK NORGE AS
Postboks 233
2381 BRUMUNDDAL

Vår ref.:
BYGG-20/01083-21
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
24.10.2023

33/ 70 - 71 - 74 - Eikelundveien - Ferdigattest for nybygg eneboliger og rekkehus

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	33 / 70 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	BYGGESAK NORGE AS
Tiltakshaver:	NITTEBERG PANORAMA ØST AS
Tiltaket gjelder:	Ferdigattest for tillatelse med dispensasjon i sak BYGG-20/01083 og Ferdigattest for felt B12 og B14 i sak 2018/1566

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for tillatelse med dispensasjon i sak BYGG-20/01083 og ferdigattest for felt B12 og B14 i sak 2018/1566.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for ovennevnte saker mottatt 24.02.2021, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 16.10.2023.

Brukstillatelser for tiltaket ble gitt i 2018-2019. Søknad om ferdigattest ble sendt 24.02.2021, men søknaden ble ikke komplettert før 16.10.2023.

Kommunen var på befaring den 22.11.2019, det ble oppdaget at sportsbodene ikke tilfredsstilte minste kravet i TEK 10 § 12-10 bokstav b.

Kommunen mottok søknad om dispensasjon fra TEK 10 § 12-10 bokstav b, den 17.06.2020. Kommunen godkjente tillatelse med dispensasjon den 01.07.2020.

Andre opplysninger

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse i sak 2018/1566, datert 13.03.2018, samt senere endringstillatelser. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

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

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

Bygningen har skorstein for vedfyring/avgassrør for gasspeis eller annet.
NB! brannvesenet skiller på dette pga. feiing og brannfare; feier ikke avgassrør som ofte føres rett ut gjennom veggen

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.
Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

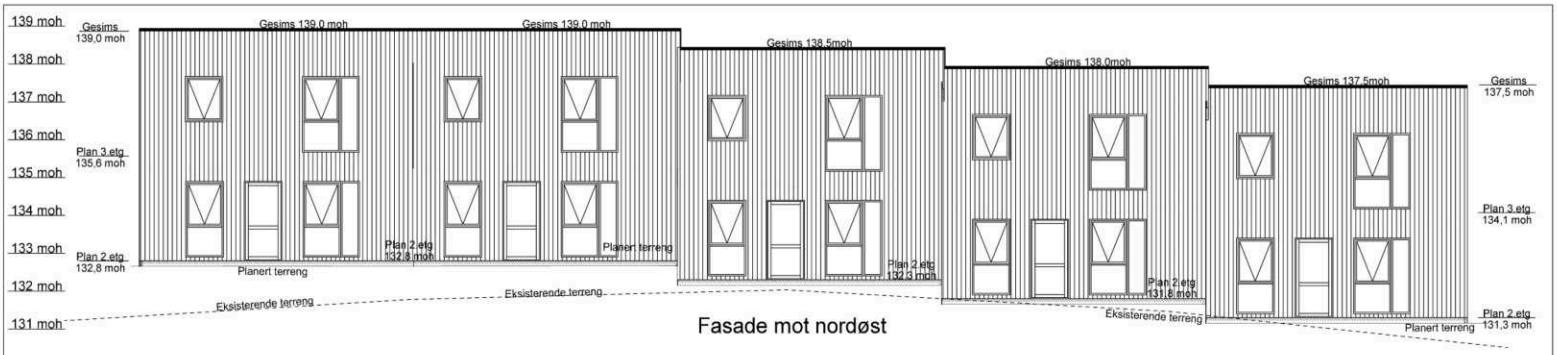
Med hilsen

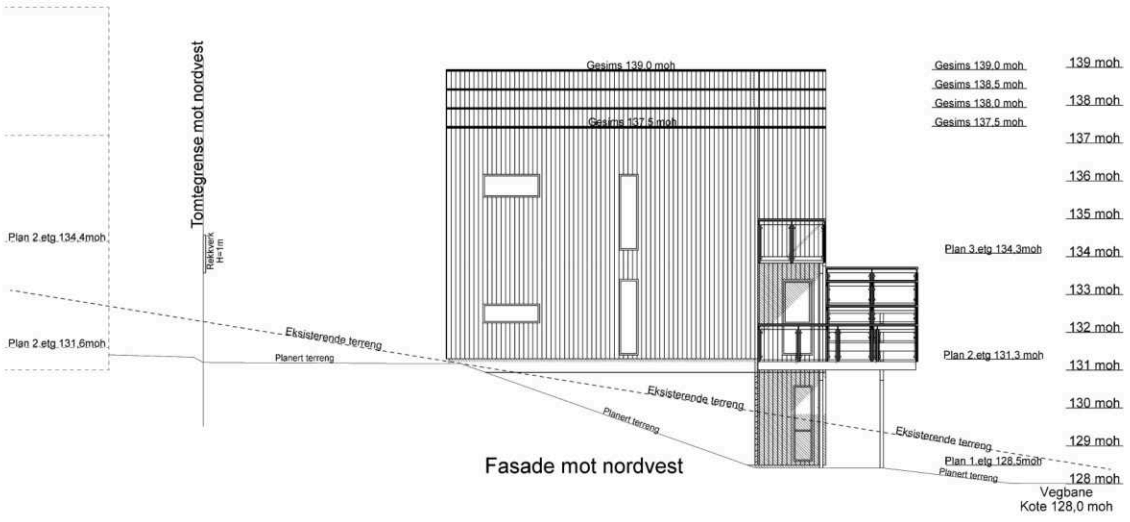
Farrukh Hussain
Seksjonsleder

Ehsan Sadiyah Fjellrik
Avdelingsingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS
NITTEBERG PANORAMA ØST AS





Prosjekt navn: Nitteberg B12	Prosjekt nr.: 10190	Målestokk 1:100	Format: A3
Kommune: Skedsmo	G.nr./B.nr.:	Dato: 01.12.2017	
Fasade 3 og 4 Hus 16-20		Tegner: HG	Godkjent:
Byggherre: Bakke AS		Fase: Byggesøknadstegning	
		Tegningsnr.: 10189-502	Rev.



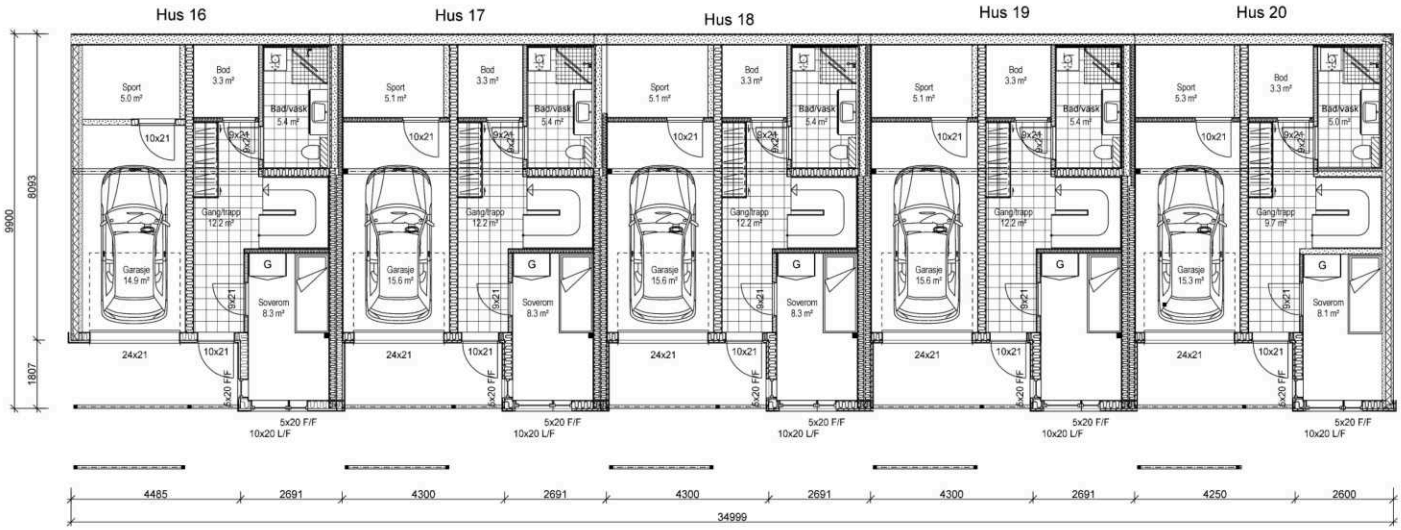
AREALBEREGNING

BRA	Hus 16	Hus 17	Hus 18	Hus 19	Hus 20
1.etg	36.7 m²	36.8 m²	36.8 m²	36.8 m²	36.4 m²
2.etg	57.1 m²	57.1 m²	57.1 m²	57.1 m²	57.1 m²
3.etg	57.1 m²	57.1 m²	57.1 m²	57.1 m²	57.1 m²
BRA bolig	150,9m²	151,0m²	151,0m²	151,0m²	150,6m²
BRA garasje	14.9 m²	15.6 m²	15.6 m²	15.6 m²	15.6 m²
Sum BRA	165,8m²	166,6m²	166,6m²	166,6m²	166,2m²
BRA hele bygget	831.8m²				
BYA hele bygget	327.9 m²				

P-rom arealberegning

P-rom	Hus 16	Hus 17	Hus 18	Hus 19	Hus 20
1.etg	27.1 m²	26.9 m²	26.9 m²	26.9 m²	26.3 m²
2.etg	57.1 m²	57.1 m²	57.1 m²	57.1 m²	57.1 m²
3.etg	57.1 m²	57.1 m²	57.1 m²	57.1 m²	57.1 m²
Sum P-rom	141,3m²	141,1m²	141,1m²	141,1m²	40.5m²

Prosjekt navn: Nitteberg B12	Prosjekt nr.: 10190	Målestokk: 1:100	Format: A3
Kommune: Skedsmo	G.nr./B.nr.:	Dato: 01.12.2017	
Plan 2.etg Hus 16-20		Tegner: HG	Godkjent:
Byggherre: Bakke AS		Fase: Byggesøknadstegning	
		Tegningsnr.: 10189-504	Rev.



AREALBEREGNING

BRA	Hus 16	Hus 17	Hus 18	Hus 19	Hus 20
1.etg	36.7 m²	36.8 m²	36.8 m²	36.8 m²	36.4 m²
2.etg	57.1 m²	57.1 m²	57.1 m²	57.1 m²	57.1 m²
3.etg	57.1 m²	57.1 m²	57.1 m²	57.1 m²	57.1 m²
BRA bolig	150,9m²	151,0m²	151,0m²	151,0m²	150,6m²
BRA garasje	14.9 m²	15.6 m²	15.6 m²	15.6 m²	15.6 m²
Sum BRA	165,8m²	166,6m²	166,6m²	166,6m²	166,2m²
BRA hele bygget	831,8m²				
BYA hele bygget	327,9 m²				

P-rom arealberegning

P-rom	Hus 16	Hus 17	Hus 18	Hus 19	Hus 20
1.etg	27.1 m²	26.9 m²	26.9 m²	26.9 m²	26.3 m²
2.etg	57.1 m²	57.1 m²	57.1 m²	57.1 m²	57.1 m²
3.etg	57.1 m²	57.1 m²	57.1 m²	57.1 m²	57.1 m²
Sum P-rom	141,3m²	141,1m²	141,1m²	141,1m²	40,5m²

Prosjekt navn: Nitteberg B12	Prosjekt nr.: 10190	Målestokk: 1:100	Format: A3
Kommune: Skedsmo	G.nr./B.nr.:	Dato: 01.12.2017	
Plan 1.etg Hus 16-20		Tegner: HG	Godkjent:
Byggherre: Bakke AS		Fase: Byggesøknadstegning	
		Tegningsnr.: 10189-503	Rev.



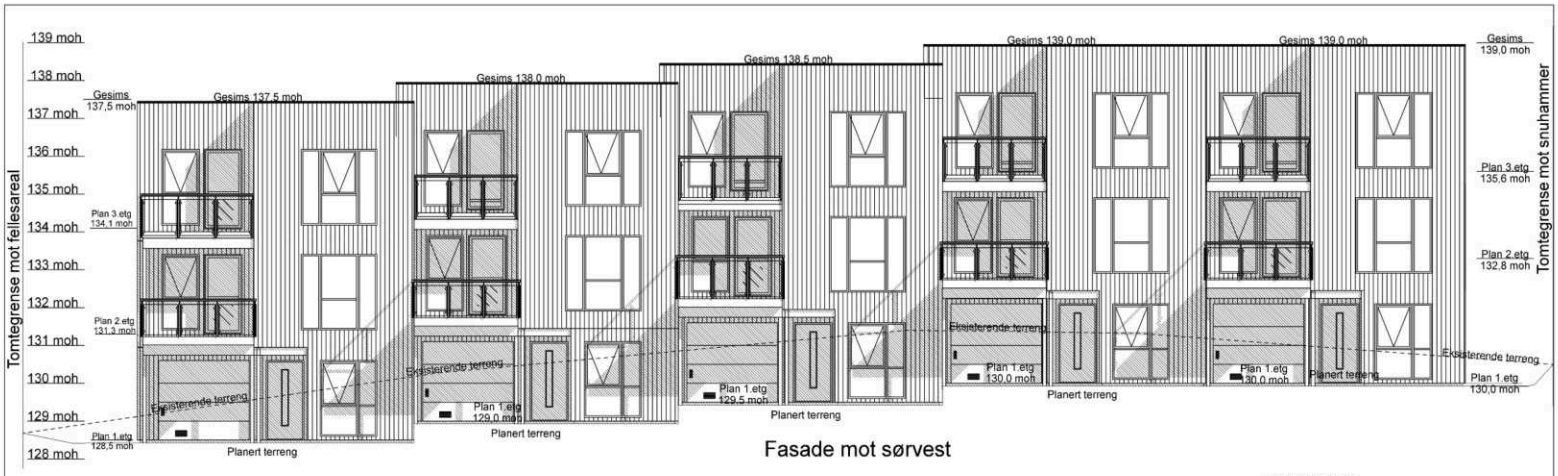
AREALBEREGNING

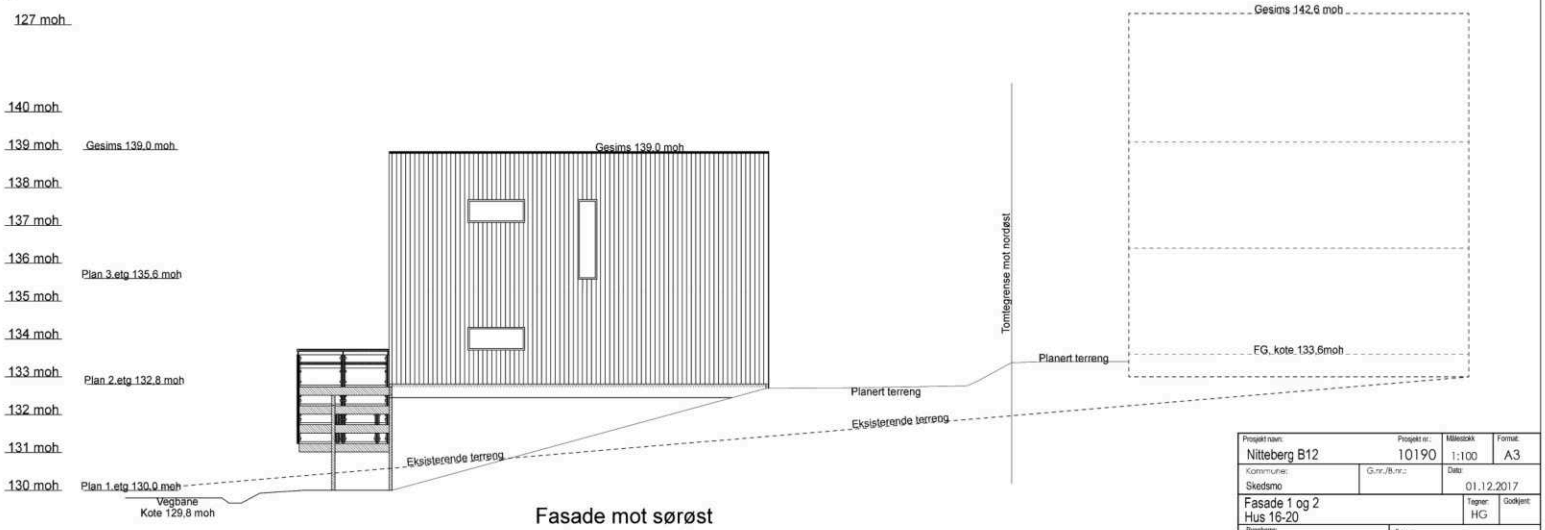
BRA	Hus 16	Hus 17	Hus 18	Hus 19	Hus 20
1.etg	36.7 m²	36.8 m²	36.8 m²	36.8 m²	36.4 m²
2.etg	57.1 m²	57.1 m²	57.1 m²	57.1 m²	57.1 m²
3.etg	57.1 m²	57.1 m²	57.1 m²	57.1 m²	57.1 m²
BRA bolig	150,9m²	151,0m²	151,0m²	151,0m²	150,6m²
BRA garasje	14.9 m²	15.6 m²	15.6 m²	15.6 m²	15.6 m²
Sum BRA	165,8m²	166,6m²	166,6m²	166,6m²	166,2m²
BRA hele bygget	831,8m²				
BYA hele bygget	327,9 m²				

P-rom arealberegning

P-rom	Hus 16	Hus 17	Hus 18	Hus 19	Hus 20
1.etg	27.1 m²	26.9 m²	26.9 m²	26.9 m²	26.3 m²
2.etg	57.1 m²	57.1 m²	57.1 m²	57.1 m²	57.1 m²
3.etg	57.1 m²	57.1 m²	57.1 m²	57.1 m²	57.1 m²
Sum P-rom	141,3m²	141,1m²	141,1m²	141,1m²	40,5m²

Prosjekt navn: Nitteberg B12	Prosjekt nr.: 10190	Målestokk: 1:100	Format: A3
Kommune: Skedsmo	G.nr./B.nr.:	Dato: 01.12.2017	
Plan 3.etg Hus 16-20		Tegner: HG	Godkjent:
Byggherre: Bakke AS		Fase: Byggesøknadstegning	
		Tegningsnr.: 10189-505	Rev.





Prosjekt navn: Nitteberg B12	Prosjekt nr.: 10190	Målestokk: 1:100	Format: A3
Kommune: Skedsmo	G.nr./B.nr.:	Dato: 01.12.2017	
Fasade 1 og 2 Hus 16-20		Tegner: HG	Godkjent:
Byggherre: Bakke AS		Fase: Byggesøknadstegning	
		Tegningsnr.: 10190-501	Rev.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

33/70/0/18

Tegnforklaring:

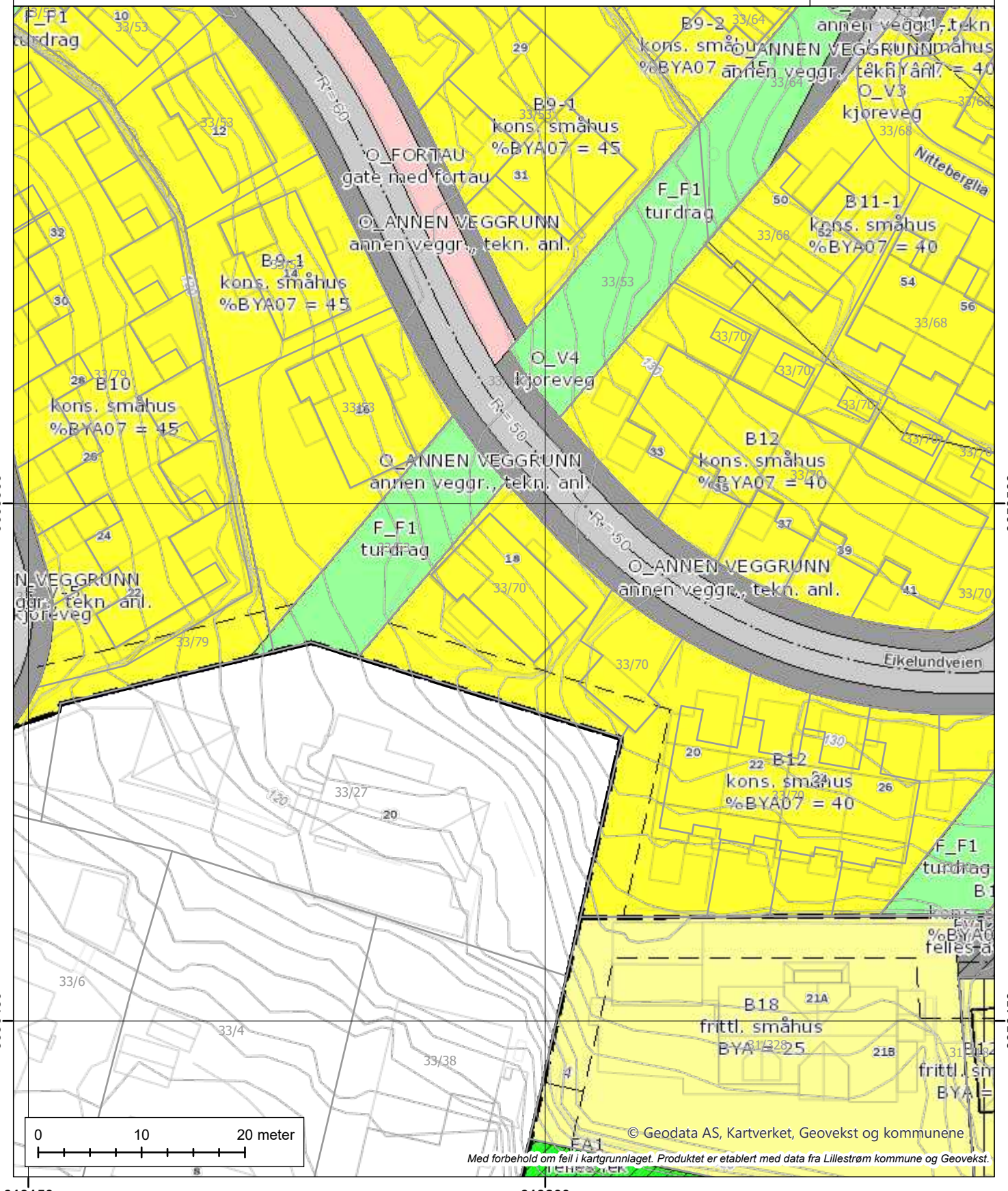
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 3030 - Turdrag
- 660 - Bevaringsområder
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 06.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR DEL AV NITTEBERG, KJELLER

Bestemmelser til område som omfattes av mindre endring av plan 425, sak 13/28, 17.04.2013

§ 1 Generelt

1.1 Reguleringsområdet inneholder følgende reguleringsformål:

- *Bebyggelse og anlegg, pbl. §12-5.1*:
  Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse B2, B3-1, B3-2, B5-1, B5-2, B6-1, B6-2, B6-3, B7-1, B7-2, B8-1, B8-2, B9-1, B9-2, B10, B11-1, B11-2, B12, B13 og B14.
- *Samferdsel og teknisk infrastruktur pbl. §12-5.2:*
  Kjøreveg
  Fortau
  Gang-/sykkelveg
  Annen veggrunn – tekniske anlegg
- *Grønnstruktur pbl. §12-5.3:*
  Turdrag F1

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 For prosjektering av vei, plasser, bygninger og uterom skal illustrasjonsplanen for Nitteberg, datert 20.03.2013 være retningsgivende.

§3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Feltene B2, B3-1, B3-2, B5-1, B5-2, B6-1, B6-2, B6-3, B7-1, B7-2, B8-1, B8-2, B9-1, B9-2, B10, B11-1, B11-2, B12, B13 og B14 kan bebygges som konsentrert småhusbebyggelse; som rekkehus, enebolig i kjede, tomannsbolig, horisontaldelte leilighetsbygg og lignende.
Maksimal tillatt utnyttelse er:
Feltene B2, B3-1, B3-2, B7-1, B7-2, B8-1, B8-2, B9-1, B9-2 og B10 – BYA = 45 %
Feltene B11-1, B11-2, B12, B13 og B14 – BYA = 40 %
Feltene B5-1, B5-2, B6-1, B6-2 og B6-3 – BYA = 50 %

3.2 Der byggegrense ikke er oppgitt spesielt på planen, gjelder formålsgrense som byggegrense.

3.3 Minimum halvparten av boligenhetene innenfor planområdet skal ha egen inngang på bakkeplan.

3.4 For åpent areal under bygning (med eller uten søyler) som ligger i tilknytning til felles uteoppholdsrom skal arealet ikke regnes med i tillatt bebygd areal (BYA). Balkonger inntil 15 m^2 regnes heller ikke med.

3.5 Vinterhage skal ikke medregnes i beregning av utnyttelse. Vinterhage skal ha tak av gjennomsiktig materiale. Vinterhagens bygningskonstruksjon kan ikke overstige maksimale gesimshøyder/antall etasjer.

3.6 Byggehøyden skal ikke overstige 11 m til overkant gesims/møne, målt til gjennomsnittlig terrengnivå. Gesimshøyden/mønehøyden i byggeområde må ingen steder overstige C+146.

3.7 Ved rammesøknad skal det utarbeides utomhusplan. Følgende skal inkluderes i utomhusplanen:

- Avgrensingen av planen som en helhetlig arkitektonisk enhet, skal minimum være en teig med tilgrensende F1 og andel F2.
- Byggegrenser, etasjetall, høyde.
- Parkeringsplasser for sykkel og bil, garasjeanlegg og kjøre- og gangveier innenfor byggeområdene.
- Utforming av atkomstveien og overgang til byggeområdene. Tilgrensende veirom skal integreres i teigens arkitektoniske helhet.
- Tilstrebe ett samlende tun innenfor hvert felt. Felles uteoppholdsareal med minimum 25 m^2 pr. boenhet innenfor byggeområdene og tilgrenset F1. Uteoppholdsarealene skal integreres i den arkitektoniske formingen av bebyggelsen.
- Utforming av andel kvartalslekeplass, F2 i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007.
- Utforming av tilgrensende turdrag F1 som grønn passasje.
- For områdene som kommer i berøring med trerekken i eksisterende allé langs Holtveien, skal eksisterende trerekke merkes inn. Trerekken skal bevares.

§ 4 Parkering

4.1 Feltene B2, B6-2 og B6-3: Parkeringsplassene skal anlegges i felles parkeringsanlegg under bygg, under terreng eller på terreng. Antall parkeringsplasser følger Skedsmo kommunes norm.

4.2 Parkeringsplasser på terreng og i anlegg under bygg og/eller terreng skal ikke regnes med i utnyttelsen. Parkeringsplasser skal plasseres og etableres som en integrert del av bygningsmiljøet.

§ 5 Samferdsel og teknisk infrastruktur

5.1 Kjøreveg

- Eksisterende trerekke langs Holtveien skal bevares.
- Kjøreveg V1 med tilhørende fortau er offentlig.
- Kjøreveg V3 med tilhørende fortau er offentlig.
- Kjøreveg V4 med tilhørende fortau er offentlig.
- Kjøreveg V5 er felles for B8-2, B10 og gnr. 33/ bnr. 4, 6, 8, 15, 27 og 38.

5.2 Gang-/sykkelveg:

- Gang-/sykkelvegene er felles for B2, B3-1, B3-2, B5-1 og B5-2

§ 6 Grønnstruktur

6.1 Turdrag F1:

- For hvert av byggefeltene B2 – B14 skal de tilgrensende turdragene, F1 opparbeides. F1 skal i størst mulig grad bestå av kulturlandskapets opprinnelige karakter, og framstå som grønne siktlinjer mot Nitteberggårdene.

- Turdrag F1 skal være felles for B2, B3-1, B3-2, B5-1, B5-2, B6-2, B6-3, B7-1, B7-2, B8-2, B9-1, B9-2, B10, B11-1, B11-2, B12, B13 og B14

§7 Miljøbestemmelser

7.1 Støy:
Veitrafikkstøy må ikke overskride Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, Teknisk forskrift NS 8175 og 8176. For bebyggelse som er utsatt for høyre nivå enn fastsatt, skal fasader og vinduer lydisoleres i samsvar med kravene. Tilfredsstillende inneklima må sikres, kfr. Statens Helsetilsyn rundskriv IK-3991: "Normer for inneluftkvalitet" eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer.

7.2 Området omfattes av konsesjonsområdet til Akershus Fjernvarme AS og bebyggelsen skal søkes tilknyttet fjernvarmeanlegget. Ved utarbeidelse av rammesøknad skal det tilrettelegges planmessige forutsetninger for etablering av fjernvarme/ vannbårende varme for videre detaljprosjektering og -gjennomføring.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser

8.1 Så lenge restriksjonsplanen for Kjeller flyplass gjelder, tillates ikke bebyggelse over restriksjonsplanens hinderbegrensende plan, angitt i kommuneplanen. Felt B2 kan benyttes til p-areal for feltene B3 og B5 så lenge restriksjonsplanen for Kjeller flyplass gjelder. Etter dette skal felt B2 opparbeides som boligområde. Felt B2 må i tillegg til å dekke eget parkeringsbehov også dekke parkeringsbehovet for feltene B3-1, B3-2, B5-1, B5-2.

8.2 Før det gis igangsettingstillatelse til første bolig, må rundkjøring i krysset Holtveien x Fetveien, ny felles atkomst til boligeiendommene gnr. 33/ bnr. 4, 6, 8, 15, 27 og 38 samt grøntanlegget på felt F4 i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007 være ferdig opparbeidet.

Rundkjøringen, i krysset Holtveien x Fetveien og tilhørende offentlig veiareal skal være utført ihht håndbok 017 veg- og gateutforming. Byggeplanene skal være godkjent av Statens vegvesen Region øst v/Romerike distrikt.

8.3 Nødvendig opprusting av vann- og avløpsnett nedstrøms skal være utført etter godkjente planer før brukstillatelse gis. Det samme gjelder bortledning av overvann etter prinsippet om lokal overvannshåndtering.

8.4 Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før brukstillatelse kan gis. Støybeskyttelsestiltakenes effekt skal dokumenteres ved etterkontroll når boligene er tatt i ordinær bruk.

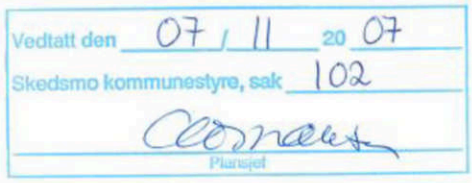
8.5 Felles uteoppholdsrom/lek F2: "Kvartalslek" i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007. For hver 20de bolig innenfor boligfeltene det søkes brukstillatelse på, skal det være opparbeidet minimum 200 m2 felles lekeareal innenfor F2 i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007.

8.6 Felles uteoppholdsrom/lek F3 - Sentralt lekefelt, sentralt ballfelt i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007:
For hver 200de bolig innenfor planens avgrensing det søkes brukstillatelse på, skal det opparbeides minimum 2.000 m2 sentralt lekefelt og sentralt ballfelt innenfor området F3 i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007.

8.7 Uteområdene og øvrige fellesarealer skal være ferdig opparbeidet samtidig med ferdigstillelsen av bebyggelsen.

Skedsmo kommune, planavdelingen,

den 20.03.2013



Bestemmelser til område som omfattes av mindre endring av plan 425, sak 13/28, 17.04.2013

425\07

Endrede bestemmelser, datert 22.09.2019.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR NITTEBERG, KJELLER, 29.05.2019

Kursiv skrift er endring til reguleringsendring for Felt BKS 1-3 (tidl. felt B15 og B16).

§ 1 Generelt

1.1 Reguleringsområdet inneholder følgende reguleringsformål:

- Byggeområder, pbl. §25.1:

  Konsentrert småhusbebyggelse B1-B14
  Konsentrert småhusbebyggelse BKS1-BKS3
  Grense for bestemmelsesområde #1
  Allmennyttig formål A1
- Offentlige trafikkområder pbl. §25.3:

  Kjøreveg
  Kjøreveg – p_SKV
  Annen veggrunn –teknisk anlegg - p_SVT 1-3
  Gang- og sykkelveg, fortau
  Offentlig snuplass/plass T1
  Leskur/plattformtak
  Kollektivterminal
- Spesialområder, pbl. § 25.6:
  Kommunalteknisk anlegg S1
- Fellesområder pbl. §25.7
  Felles atkomst
  FA Felles
  grøntareal F1
  Felles uteoppholdsrom/lekeareal F2 og F3
  Felles grøntanlegg F4
  Kjøreveg – f_SKV1-4
  Fortau – f_ SF 1-2
  Fortau- o_SF1
  Annen veigrunn – teknisk anlegg - f_SVT1-5
  Annen veigrunn – grøntareal – f_SVG1-2
  Renovasjonsanlegg - BRE 1-2

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 For prosjektering av vei, plasser, bygninger og uterom i felt B1til B14 skal illustrasjonsplanen for Nitteberg, datert 09.10.07, være retningsgivende.

For prosjektering av vei, plasser, bygninger og uterom på byggefelt BKS 1-3 skal illustrasjonsplan for Nitteberg BKS 1-3, datert 02.09.2019, rev C, være retningsgivende.

2.2 Avfallsløsning skal velges i samråd med ROAF og godkjennes av Skedsmo kommune. Det skal velges avfallsløsninger som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning.

Avfallshåndtering i anleggs- og driftsfasen skal alltid foregå slik at det har minimal virkning på miljøet. Det skal legges til rette for kildesortering, slik at mest mulig av avfallet

kan gjenbrukes.

Vann, overvann-, og avløpsanlegg skal opparbeides etter overordnet vann- og avløpsplan godkjent av kommunen.

§3 Byggeområder

3.1 Byggeområde B1 - B16, konsentrert småhusbebyggelse:
Feltene B1 – B14 *og BKS 1-3,* kan bebygges som konsentrert småhusbebyggelse; som rekkehus, kjedehus, patiohus, horisontaldelte leilighetsbygg og lignende. Maksimal tillatt utnyttelse er: TU=60 %.
Maksimalt tillatt utnyttelse for felt BKS 1 er %BYA =20%
Maksimalt tillatt utnyttelse for felt BKS 2 er %BYA =40%
Maksimalt tillatt utnyttelse for felt BKS 3 er %BYA =25%

Byggeområde A1, allmennyttig formål, barnehage:
Innenfor området A1 skal det bygges barnehage. Den arkitektoniske utforming av barnehagen skal formgis i tråd med øvrig ny, bebyggelse på boligfeltene på Nitteberg. Maksimal tillatt utnyttelse er: TU=60 %.
Det skal planlegges varelevering for stor lastebil til egen inngang utenfor barnehagens lekeområde.

3.2 Der byggegrense ikke er oppgitt spesielt på planen, gjelder formålsgrensen som byggegrense.

I felt BKS 1-3 tillates det oppført nødvendige tiltak for terrengsikring, gjesteparkering, snuhammer og andre veitekniske anlegg utenfor byggegrense. Utenfor byggegrense i arealet helt nordvest i området, tillates det oppført tiltak for terrengsikring og andre terrengsikringstiltak, konstruksjoner for gangsti, samt utemøblering og lekeapparater.

Det tillates oppført nettstasjon utenfor byggegrense. Nettstasjon medregnes ikke i utnyttelsesgraden. Nettstasjon tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense. Den må ikke oppføres nærmere annen bebyggelse enn 5m.

3.3 Minimum halvparten av boligenhetene innenfor planområdet skal ha egen inngang på bakkeplan.

3.4 For åpent areal under bygning (med eller uten søyler) som ligger i tilknytning til felles uteoppholdsrom skal arealet ikke regnes med i tillatt bruksareal (T-BRA). Balkonger inntil 10 m^2 regnes heller ikke med.

3.5 Vinterhage skal ikke medregnes i beregning av utnyttelse. Vinterhage skal ha tak av gjennomsiktig materiale. Vinterhagens bygningskonstruksjon kan ikke overstige maksimale gesimshøyder/ antall etasjer.

3.6 Byggehøyden skal ikke overstige 10m til overkant gesims/møne, målt til gjennomsnittlig terrengnivå. Gesimshøyden/mønehøyden i byggeområde må ingen steder overstige C+146.

I felt BKS 1-3 tillates bebyggelsen oppført med takterrasse. Takoppbygg for trapp til takterrasse tillates oppført med høyde på inntil 3,0 meter over maks tillatt gesims. Takoppbygg skal ikke utgjøre mer enn 20% av takflaten. Tilhørende pergola/ åpen

konstruksjon skal ikke utgjøre mer enn 10 % av takflaten. Trappehuset skal ikke benyttes til rom for varig opphold. Balkonger og terrasser på mer enn 6 m2 medregnes i MUA.

3.7 *Utomhusplan i mål 1:200 skal følge søknad om byggetillatelse. Planen skal godkjennes som en del av tillatelsen. Planen skal omfatte hele det aktuelle byggefeltet og overgangen til tilliggende areal. Utomhusplanen skal vise:*

- *Reguleringsgrenser (formålsgrenser), funksjonsavgrensning og byggegrenser.*
- *Eksisterende terreng og framtidig terreng.*
- *Skråningsutslag og murer.*
- *Areal for gående og kjørende trafikk, med stigningsforhold.*
- *Areal for leke- og aktivitetsområder*
- *Parkering på terreng og sykkelparkering*
- *Framkommelighet for brann og redning, renovasjon og brøyting (sporing).*
- *Ny vegetasjon.*
- *Leke- og uteoppholdsarealer tilpasset ulike aldersgrupper.*
- *Avrenning for overflatevann.*
- *Arealer til snølagring.*
- *Gjerder og nødvendig sikring.*
- *Materialbruk i markdekker.*
- *Prinsipp for belysning.*
- *Arealer for renovasjon og snuplass for renovasjonsbil.*

3.8 Gjennom byggeområdene B2, B3, B5, B6, B7, B9 og B11 skal det gå en sti/ passasje. Stien skal sikre gangbar tilgjengelighet mellom tunene/ feltene. Der det er terrengmessig mulig, skal passasjens utforming tilstrebes etablert i tråd med universell utforming.

Innenfor bestemmelsesområde # 1 skal det anlegges en gangveg som binder veg (f_SKV) i felt BKS 1-3 sammen med felt F2 (felles lekeareal). Endelig trasé skal fremgå av utomhusplanen. Gangforbindelsen skal bestå av eseltrapper og gruset sti. Det skal etableres spor der det er behov, som gir mulighet til å trille sykkel og barnevogn. Trappene skal etableres med varierte lengderetninger og repos, slik at utformingen fremstår mindre massiv i den bratte skråningen. Det skal etableres vegetasjonsfelt inn mot trappekonstruksjoner og repoer. Gangstien skal ikke være brattere enn 1:8 og trapp med rampe ikke brattere enn 1:5.

3.9 *I felt BKS 1-3 skal bebyggelse utformes med arkitektonisk slektskap til hverandre slik at feltene utgjør en helhet. Fargebruken på fasader og detaljer skal sørge for variasjon i husrekkene og stedlig tilpasning. Bebyggelsen skal ha trekledning. Til søknad om rammetillatelse skal det gis en utformingsmessig redegjøres for valg av bl.a. farger og materialbruk. Rekkverk på takterrasser skal være enhetlig i utforming og materialbruk i alle felt.*
Illustrasjon av bebyggelsen, hustype A og B, datert 13.08.2019 og 14.08.2019 er juridisk bindende. Ved fargevalg skal fargepaletten i illustrasjon utarbeidet av Meinich Arkitekter, datert 29.08.2019 benyttes.

3.10 *I felt BKS 1-3 skal det etableres minimum 80 m^2 egnet uteareal pr. boenhet, inkludert felles uteareal på terreng samt private balkonger og takterrasser. Minimum 1500 m^2 skal etableres som felles uteareal og ha helning mindre enn 1:3. Det skal opparbeides to store felles uteareal på skal samles i tun mellom bebyggelsen på henholdsvis min 750 m2 og 520 m2. Arealene skal tilrettelegges for lek og opphold for voksne og familier. Det skal*

oppføres lekeapparater, f.eks klatre eller huskestativ, terrengsklie og piknik grupper med bord og benker. Utearealene skal opparbeides med hardføre materialer og god utforming. I de mindre grøntlommene nær inngangspartiene, skal det oppføres sittebenk og lek for de aller minste, med f.eks sandkasse og mindre lekeapparat. Lekearealene skal være skjermet mot vind og ha tilgang til lys og sol.

De ulike sonene skal skilles med vegetasjonsbuffere og mindre terrengformer. Forstøtningsmurer skal beplantes med slyngplanter.

Sydvest i planområdet, utenfor grense for bebyggelse, skal det i tillegg opparbeides et uteareal på min. 300 m2. Arealet skal i stor grad være parkmessig og opparbeides med aktivitetsapparater for eldre barn. Det skal etableres plassbygde plattinger tilpasset terrenget for lek og opphold.

Ved valg av beplanting skal det i størst mulig grad brukes stedegen, variert – og ikke allergifremmende vegetasjon.

Illustrasjonsplan A825D000, datert 02.09.2019 revisjon C, skal være retningsgivende.

3.11.1 Ved utbygging av felt BKS 1-3 skal det i byggeperioden tas særlig hensyn til salamanderinnhegningen øst for Elvengveien slik at den ikke påføres skade. Før søknad om IG skal det utarbeides en plan for sikring av salamanderinnhegningen som kommunen skal godkjenne.

3.12 Felt BKS 1-3 skal ha felles renovasjonsløsning. I felt BKS 1-3 tillates det nedgravde avfallsbeholdere. Areal for plassering av avfallsbeholdere og oppstillingsplass/snuareal for avfallsbil er angitt i plankartet og Detaljert løsning for avfallsbeholdere og snuplass skal komme frem av utomhusplanen til rammesøknad.

§ 4 Parkering

4.1 Byggeområde B1-B14: Minimum halvparten av parkeringsplassene skal anlegges i felles parkeringsanlegg under bygg eller under terreng. Antall parkeringsplasser følger Skedsmo kommunes norm.

Byggeområde BKS 1-3: Antall parkeringsplasser for bil og sykkel følger Skedsmo kommunes gjeldende bestemmelser. Alle parkeringsplasser avsatt for beboere skal ha ladeplasser for elbil.

Byggeområde A1: Antall parkeringsplasser skal følge Skedsmo kommunes gjeldende norm.

4.2 Parkeringsplasser på terreng og i anlegg under bygg og/eller terreng skal ikke regnes med i utnyttelsen. Parkeringsplasser skal plasseres og etableres som en integrert del av bygningsmiljøet.

4.3 Alle parkeringsplasser avsatt for beboere skal ha ladeplasser for elbil.

§ 5 Trafikkområder

5.1 Kjørevei/ fortau

- Krysset Holtveien x Fetveien må opparbeides som vist på reguleringsplanen (rundkjøring). Byggeplan utarbeides og godkjennes av Vegvesenet før ombygging iverksettes (se § 10.2).
- Eksisterende trerekke langs Holtveien skal bevares.

- Avkjørsel og vei avmerket som felt F_SKV skal være felles.
- Del av Elvengveien felt p_SKV skal være privat.
- *I felt BKS 1-3 skal det opparbeides kjørevei, felt f_SKV1. Avkjørsel og vei merket f_ SKV1 skal være felles. Vei merket f_SKV2-4 skal være felles.*
- *Fortau O_SF1 skal være offentlig.*
- *f_SKV1-f_SKV4 og o_SF1 skal opparbeides slik det er detaljert i Vedlegg 10 Teknisk plan Nitteberg B15-16.*
-

5.2 Offentlig snuplass / plass

- Området T1 skal tjene som snuplass og atkomst til kjørbare flater i F2. Området skal ha definerte overganger til byggeområder og landskap.

5.3 Eksisterende avkjørsler

- Dersom eksisterende eiendommer innenfor planens avgrensing som i dag har avkjørsel fra Fetveien og/eller Holtveien ikke innløses, skal eiendommenes avkjørsel opprettholdes. Dette gjelder også eiendommer på sørsiden av Fetveien som kommer i berøring med planen/ veianlegget.

5.4 Sikkerhet ved flom

- Planområdet berøres delvis av kommuneplanens hensynssone H320_1, faresone ved flom. Vei og annen infrastruktur innenfor denne må etableres flomsikkert. Det skal legges en sikkerhetsmargin på 0,3 meter til nivå for 200-årsflom.

§6 Fellesområder

6.1 Felles atkomst, FA:

- Mellom boligfeltene skal det være definerte og artikulerte overganger mellom veirommet (FA) og bebyggelsesområdene. Veirommet skal være del av byggeområdenes plan for uteareal ene.
- Innenfor boligfeltene tillates ikke grøfter som sideareal, med mindre grøften er steinlagt eller av betong.

6.2 Felles grøntareal F1:

- For hvert av byggefeltene B1 – B14 skal det tilgrensende fellesområdet, F1 opparbeides. F1 skal i størst mulig grad bestå av kulturlandskapets opprinnelige karakter, og framstå som grønne siktlinjer mot Nittebergg årdene.

6.3 Felles uteoppholdsrom/lek F2:" Kvartalslek":

- Dette området skal bestå av felles leke- og rekreasjonsareal for boligfeltene. For hver 20de bolig det søkes brukstillatelse på, skal det være opparbeidet minimum 200 m2 felles lekeareal innenfor F2.
- Inndelingen av arealer i F2 som skal tilegnes teigene, skal framkomme ved den enkelte teigs bebyggelsesplan eller situasjonsplan i forbindelse med rammesøknad. Arealene nærmest T1 (snuplass i Holtveien) skal opparbeides først.
- F2 skal ha en kjørbar flate på minimum tre meters bredde langs bebyggelsen. Reguleringsbredden (privat, felles veiformål) er seks meter. Den kjørbare flaten skal brøytes om vinteren og være tilgjengelig for utrykningskjøretøy.

6.4 Felles grøntanlegg/ atkomstsone F4:

Ved hovedatkomsten til Nitteberg ved Holtveien skal det etableres en velkomstsone i form av et grøntanlegg som er felles for alle boligfeltene med atkomst fra denne

rundkjøringen, felt B1 - B14. Feltet skal være parkmessig opparbeidet med beplantning og evt. dertil egnet installasjon. Området tillates ikke benyttet til parkering. Situasjonsplan for opparbeidelse av F4 skal godkjennes av kommunen.

7 Miljøbestemmelser

7.1 Støy:
Veitrafikkstøy må ikke overskride Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, Teknisk forskrift NS 8175 og 8176. For bebyggelse som er utsatt for høyre nivå enn fastsatt, skal fasader og vinduer lydisoleres i samsvar med kravene. Tilfredsstillende inneklima må sikres, kfr. Statens Helsetilsyn rundskriv IK-3991:" Normer for inneluftkvalitet" eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer.

7.2 *Bygge- og anleggsstøy:*
Ved overskridelse av støygrenseverdier gitt i kapittel 4 i T-1442/2016, skal avbøtende tiltak i henhold til veileder M-128 punkt 4.4.1 utføres.

7.3 Universell utforming:
Ved rammesøknad skal det gjøres spesielt rede for hvordan tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede er løst, det vises til TEK, kap. X.
Heis tilpasses båre-/syketransport.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser

8.1 Så lenge restriksjonsplanen for Kjeller flyplass gjelder, tillates ikke bebyggelse over restriksjonsplanens hinderbegrensende plan, angitt i kommuneplanen.

Før søknad om rammetillatelse må det gjøres undersøkelser i byggeområdet BKS 1-3 med magnometer. Det skal tas kontakt med Forsvarsbygg i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av undersøkelsen kan fastsettes.

8.2 Før det gis igangsettingstillatelse til første bolig, må rundkjøring i krysset Holtveien x Fetveien, ny felles atkomst til boligeiendommene gnr. 33/ bnr. 4, 6, 8, 15, 27 og 38 samt grøntanlegget på felt F4 være ferdig opparbeidet som vist på reguleringsplanen.

Rundkjøringen, i krysset Holtveien x Fetveien og tilhørende offentlig veiareal skal være utført ihht håndbok 017 veg- og gateutforming. Byggeplanene skal være godkjent av Statens vegvesen Region øst v/Romerike distrikt.

Før det gis brukstillatelse til første bolig på felt BKS 1-3, skal atkomstvei Vestengveien/ Elvengveien med tilhørende fortau (som regulert i plan 329/01 og 359/03) *være ferdig opparbeidet frem til avkjøring til boligområde BKS 1-3*, Det samme gjelder elles kjøreveier, fortau, areal for avfallshåndtering iht. *Vedlegg 10 Teknisk plan Nitteberg B15-16*. Plassering av atkomst inn på feltene fra Elvengveien fremgår av retningsgivende illustrasjonsplan. Mindre justeringer kan fastsettes i situasjonsplan tilknyttet rammesøknad for felt BKS 1-3.

8.3 Nødvendig opprusting av vann- og avløpsnett nedstrøms skal være utført etter godkjente planer før brukstillatelse gis. Det samme gjelder bortledning av overvann etter prinsippet om lokal overvannshåndtering.

8.4 Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før brukstillatelse kan gis. Støy-

beskyttelsestiltakenes effekt skal dokumenteres ved etterkontroll når boligene er tatt i ordinær bruk.

8.5 Felles uteoppholdsrom/lek F2:" Kvartalslek":
For hver 20de bolig innenfor boligfeltene det søkes brukstillatelse på, skal det være opparbeidet minimum 200 m2 felles lekeareal innenfor F2.

8.6 Felles uteoppholdsrom/lek F3 - Sentralt lekefelt, sentralt ballfelt:
For hver 200de bolig innenfor planens avgrensing det søkes brukstillatelse på, skal det opparbeides minimum 2.000 m2 sentralt lekefelt og sentralt ballfelt innenfor området F3.

8.7 Før det gis brukstillatelse for felt BKS1, skal utearealet i BKS1 og lekearealet på 520 m2 i felt BKS 3, samt gangsti og trappeforbindelse til felt F2 være opparbeidet. Før det gis brukstillatelse for felt BKS 2 skal lekearealet 750m2 i felt BKS 2 være opparbeidet. Før det gis brukstillatelse for felt BKS 3 skal resterende utearealer være opparbeidet.

8.8 *Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge en plan som ivaretar kravene til slokkevann og en utomhusplan som viser tilfredsstillende tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggeteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Ved etappevis utbygging må det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretakelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.*

Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet (adkomst og slokkevann) være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggeteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper

8.9 Barnehage i området skal være ferdig samtidig med ferdigstillelsen av 1/3 av bebyggelsen.

8.10 Arkeologiske funn:
Før iverksetting av tiltak i de boligteigene hvor funnene er gjort skal det foretas arkeologiske granskinger av de automatisk fredede bosetningssporene. Bosetningssporene det gjelder er: id. 104001 (felt B7), id. 102427 (felt F3), id. 102742 (felt B9 og B11-14, samt deler av F2), id. 102747 (felt B4) og hulveien id. 102749 (felt B1 og tilgrensende deler av FA) innenfor planområdet.

Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.

8.11 Før rammetillatelse for bebyggelse må det utredes bygge- og anleggsstøy mot eksisterende støyfølsom bebyggelse.

8.12 Før rammetillatelse for bebyggelse kan gis, skal det foreligge helhetlig VA-rammeplan inkludert overvannshåndtering godkjent av kommunen.

8.13 Før første igangsettingstillatelse til grunnarbeider kan gis skal det foreligge detaljprosjektert VA- og overvannsanlegg godkjent av kommunen.

8.14 Før første igangsettingstillatelse til bebyggelse over bakken kan gis skal driftsklarbefaring på VA- og overvanns anlegg) være gjennomført og godkjent av kommunen

8.15 Før bebyggelse kan tas i bruk skal anlegg for VA og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet.

8.16 Før bebyggelse kan tas i bruk skal godkjent driftsklarbefaring på vann og avløpsanlegg være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent.

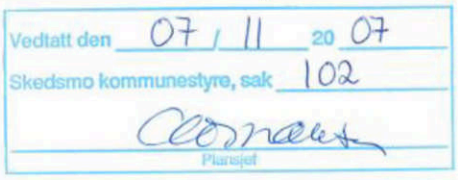
8.17 Før ferdigattest kan gis skal godkjent overtakelsesbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent minst to uker før.

Reviderte bestemmelser etter mindre endring av rundkjøring, HUT sak 5, 05.02.2014:

- **§ 1.1, annet punkt, Leskur/plattformtak og Kollektivterminal,**
- **§ 5.1, første punkt**
- **§ 5.4**

Endring i bestemmelser til endring av reguleringsplan felt BKS 1-3 (tidl. felt B15 og B16)

Nytt pkt 4.3 etter vedtak i kommunestyret 27.11.2019



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR DEL AV NITTEBERG, KJELLER

Bestemmelser til område som omfattes av mindre endring av plan 425, sak 13/28, 17.04.2013

§ 1 Generelt

1.1 Reguleringsområdet inneholder følgende reguleringsformål:

- *Bebyggelse og anlegg, pbl. §12-5.1*:
  Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse B2, B3-1, B3-2, B5-1, B5-2, B6-1, B6-2, B6-3, B7-1, B7-2, B8-1, B8-2, B9-1, B9-2, B10, B11-1, B11-2, B12, B13 og B14.
- *Samferdsel og teknisk infrastruktur pbl. §12-5.2:*
  Kjøreveg
  Fortau
  Gang-/sykkelveg
  Annen veggrunn – tekniske anlegg
- *Grønnstruktur pbl. §12-5.3:*
  Turdrag F1

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 For prosjektering av vei, plasser, bygninger og uterom skal illustrasjonsplanen for Nitteberg, datert 20.03.2013 være retningsgivende.

§3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Feltene B2, B3-1, B3-2, B5-1, B5-2, B6-1, B6-2, B6-3, B7-1, B7-2, B8-1, B8-2, B9-1, B9-2, B10, B11-1, B11-2, B12, B13 og B14 kan bebygges som konsentrert småhusbebyggelse; som rekkehus, enebolig i kjede, tomannsbolig, horisontaldelte leilighetsbygg og lignende.
Maksimal tillatt utnyttelse er:
Feltene B2, B3-1, B3-2, B7-1, B7-2, B8-1, B8-2, B9-1, B9-2 og B10 – BYA = 45 %
Feltene B11-1, B11-2, B12, B13 og B14 – BYA = 40 %
Feltene B5-1, B5-2, B6-1, B6-2 og B6-3 – BYA = 50 %

3.2 Der byggegrense ikke er oppgitt spesielt på planen, gjelder formålsgrense som byggegrense.

3.3 Minimum halvparten av boligenhetene innenfor planområdet skal ha egen inngang på bakkeplan.

3.4 For åpent areal under bygning (med eller uten søyler) som ligger i tilknytning til felles uteoppholdsrom skal arealet ikke regnes med i tillatt bebygd areal (BYA). Balkonger inntil 15 m^2 regnes heller ikke med.

3.5 Vinterhage skal ikke medregnes i beregning av utnyttelse. Vinterhage skal ha tak av gjennomsiktig materiale. Vinterhagens bygningskonstruksjon kan ikke overstige maksimale gesimshøyder/antall etasjer.

3.6 Byggehøyden skal ikke overstige 11 m til overkant gesims/møne, målt til gjennomsnittlig terrengnivå. Gesimshøyden/mønehøyden i byggeområde må ingen steder overstige C+146.

3.7 Ved rammesøknad skal det utarbeides utomhusplan. Følgende skal inkluderes i utomhusplanen:

- Avgrensingen av planen som en helhetlig arkitektonisk enhet, skal minimum være en teig med tilgrensende F1 og andel F2.
- Byggegrenser, etasjetall, høyde.
- Parkeringsplasser for sykkel og bil, garasjeanlegg og kjøre- og gangveier innenfor byggeområdene.
- Utforming av atkomstveien og overgang til byggeområdene. Tilgrensende veirom skal integreres i teigens arkitektoniske helhet.
- Tilstrebe ett samlende tun innenfor hvert felt. Felles uteoppholdsareal med minimum 25 m^2 pr. boenhet innenfor byggeområdene og tilgrenset F1. Uteoppholdsarealene skal integreres i den arkitektoniske formingen av bebyggelsen.
- Utforming av andel kvartalslekeplass, F2 i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007.
- Utforming av tilgrensende turdrag F1 som grønn passasje.
- For områdene som kommer i berøring med trerekken i eksisterende allé langs Holtveien, skal eksisterende trerekke merkes inn. Trerekken skal bevares.

§ 4 Parkering

4.1 Feltene B2, B6-2 og B6-3: Parkeringsplassene skal anlegges i felles parkeringsanlegg under bygg, under terreng eller på terreng. Antall parkeringsplasser følger Skedsmo kommunes norm.

4.2 Parkeringsplasser på terreng og i anlegg under bygg og/eller terreng skal ikke regnes med i utnyttelsen. Parkeringsplasser skal plasseres og etableres som en integrert del av bygningsmiljøet.

§ 5 Samferdsel og teknisk infrastruktur

5.1 Kjøreveg

- Eksisterende trerekke langs Holtveien skal bevares.
- Kjøreveg V1 med tilhørende fortau er offentlig.
- Kjøreveg V3 med tilhørende fortau er offentlig.
- Kjøreveg V4 med tilhørende fortau er offentlig.
- Kjøreveg V5 er felles for B8-2, B10 og gnr. 33/ bnr. 4, 6, 8, 15, 27 og 38.

5.2 Gang-/sykkelveg:

- Gang-/sykkelvegene er felles for B2, B3-1, B3-2, B5-1 og B5-2

§ 6 Grønnstruktur

6.1 Turdrag F1:

- For hvert av byggefeltene B2 – B14 skal de tilgrensende turdragene, F1 opparbeides. F1 skal i størst mulig grad bestå av kulturlandskapets opprinnelige karakter, og framstå som grønne siktlinjer mot Nitteberggårdene.

- Turdrag F1 skal være felles for B2, B3-1, B3-2, B5-1, B5-2, B6-2, B6-3, B7-1, B7-2, B8-2, B9-1, B9-2, B10, B11-1, B11-2, B12, B13 og B14

§7 Miljøbestemmelser

7.1 Støy:
Veitrafikkstøy må ikke overskride Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, Teknisk forskrift NS 8175 og 8176. For bebyggelse som er utsatt for høyre nivå enn fastsatt, skal fasader og vinduer lydisoleres i samsvar med kravene. Tilfredsstillende inneklima må sikres, kfr. Statens Helsetilsyn rundskriv IK-3991: "Normer for inneluftkvalitet" eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer.

7.2 Området omfattes av konsesjonsområdet til Akershus Fjernvarme AS og bebyggelsen skal søkes tilknyttet fjernvarmeanlegget. Ved utarbeidelse av rammesøknad skal det tilrettelegges planmessige forutsetninger for etablering av fjernvarme/ vannbårende varme for videre detaljprosjektering og -gjennomføring.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser

8.1 Så lenge restriksjonsplanen for Kjeller flyplass gjelder, tillates ikke bebyggelse over restriksjonsplanens hinderbegrensende plan, angitt i kommuneplanen. Felt B2 kan benyttes til p-areal for feltene B3 og B5 så lenge restriksjonsplanen for Kjeller flyplass gjelder. Etter dette skal felt B2 opparbeides som boligområde. Felt B2 må i tillegg til å dekke eget parkeringsbehov også dekke parkeringsbehovet for feltene B3-1, B3-2, B5-1, B5-2.

8.2 Før det gis igangsettingstillatelse til første bolig, må rundkjøring i krysset Holtveien x Fetveien, ny felles atkomst til boligeiendommene gnr. 33/ bnr. 4, 6, 8, 15, 27 og 38 samt grøntanlegget på felt F4 i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007 være ferdig opparbeidet.

Rundkjøringen, i krysset Holtveien x Fetveien og tilhørende offentlig veiareal skal være utført ihht håndbok 017 veg- og gateutforming. Byggeplanene skal være godkjent av Statens vegvesen Region øst v/Romerike distrikt.

8.3 Nødvendig opprusting av vann- og avløpsnett nedstrøms skal være utført etter godkjente planer før brukstillatelse gis. Det samme gjelder bortledning av overvann etter prinsippet om lokal overvannshåndtering.

8.4 Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før brukstillatelse kan gis. Støybeskyttelsestiltakenes effekt skal dokumenteres ved etterkontroll når boligene er tatt i ordinær bruk.

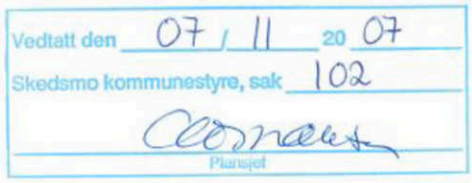
8.5 Felles uteoppholdsrom/lek F2: "Kvartalslek" i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007. For hver 20de bolig innenfor boligfeltene det søkes brukstillatelse på, skal det være opparbeidet minimum 200 m2 felles lekeareal innenfor F2 i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007.

8.6 Felles uteoppholdsrom/lek F3 - Sentralt lekefelt, sentralt ballfelt i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007:
For hver 200de bolig innenfor planens avgrensing det søkes brukstillatelse på, skal det opparbeides minimum 2.000 m2 sentralt lekefelt og sentralt ballfelt innenfor området F3 i reguleringsplan for Nitteberg, Kjeller, vedtatt 07.11.2007.

8.7 Uteområdene og øvrige fellesarealer skal være ferdig opparbeidet samtidig med ferdigstillelsen av bebyggelsen.

Skedsmo kommune, planavdelingen,

den 20.03.2013



Bestemmelser til område som omfattes av mindre endring av plan 425, sak 13/28, 17.04.2013

Lillestrøm kommune

Kommuneplan

33/70/0/18

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade
- Boligbebyggelse, nåv.
- Veg, nåv.
- Friområde, nåv.
- Uilke typer mil. formål, nåv.
- LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.

KpHensynssoneOmrade
- Kp angitt hensynssone
- Kp Faresone

KpJuridiskLinje
- Forbudsgrense vassdrag

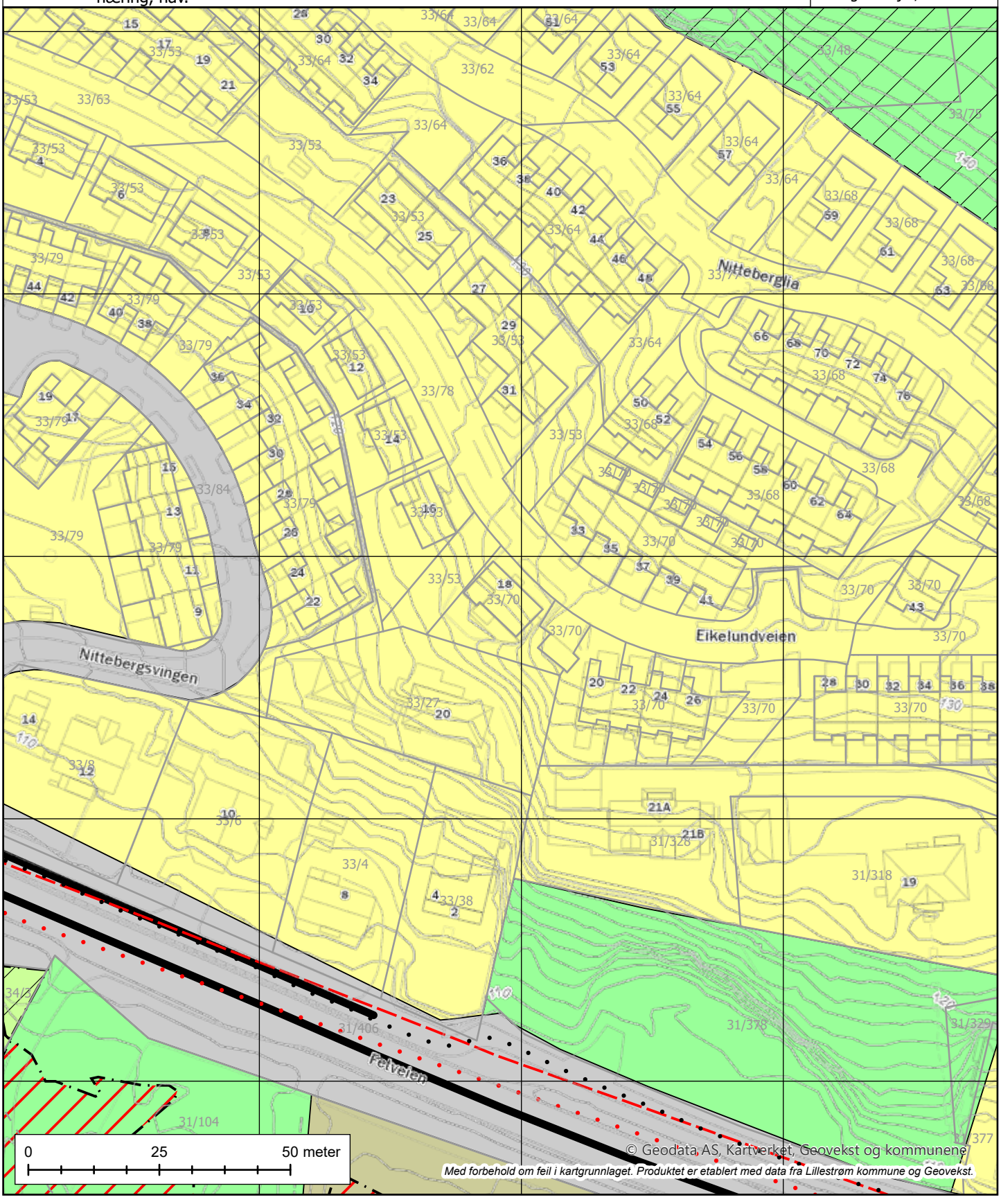
KpSamferdselLinje
- 1122 - Hovedvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei F
- 1156 - Kollektivtrase F
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 06.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Utskriftsdato: 05.03.2026

Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	33	**Bruksnr.**	70	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	18
Adresse	Eikelundveien 37, 2007 KJELLER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
58262153	754	20.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	126

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 05.03.2026

Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	33	**Bruksnr.**	70	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	18
Adresse	Eikelundveien 37, 2007 KJELLER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	7 430,29 kr
Renovasjon	4 393,92 kr
Vann	5 334,18 kr
Sum	**17 158,39 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Avfallsbrønn	25%	1 boenhet	3910.00	1/1	0 %	3 910,00 kr	977,51 kr
Målt forbruk vann	25%	63 m^3	39.59	1/1	0 %	2 494,01 kr	2 494,01 kr
Målt forbruk avløp	25%	63 m^3	57.10	1/1	0 %	3 597,30 kr	3 597,30 kr
-Fradrag innbetalt vann	25%	-54 m^3	39.59	1/1	0 %	-2 137,72 kr	-2 137,72 kr
-Fradrag innbetalt avløp	25%	-54 m^3	57.10	1/1	0 %	-3 083,40 kr	-3 083,40 kr
Fast gebyr vann bolig (15% mva)	15%	1 stk	1183.00	1/1	0 %	1 183,00 kr	295,73 kr
Fast gebyr avløp bolig (15% mva)	15%	1 stk	1665.00	1/1	0 %	1 665,00 kr	416,24 kr
A-konto vanngebyr (15% mva)	15%	127 m^3	43.69	1/1	0 %	5 548,44 kr	1 387,11 kr
A-konto avløpsgebyr (15% mva)	15%	127 m^3	75.21	1/1	0 %	9 551,67 kr	2 387,92 kr
Målt forbruk vann (15% mva)	15%	63 m^3	36.42	1/1	0 %	2 294,49 kr	2 294,49 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt forbruk avløp (15% mva)	15%	63 m^3	52.53	1/1	0 %	3 309,52 kr	3 309,52 kr
-Fradrag innbetalt vann (15% mva)	15%	-54 m^3	36.42	1/1	0 %	-1 966,71 kr	-1 966,71 kr
-Fradrag innbetalt avløp (15% mva)	15%	-54 m^3	52.53	1/1	0 %	-2 836,73 kr	-2 836,73 kr
					Sum	**23 528,87 kr**	**7 135,27 kr**

Alle eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp i Lillestrøm kommune er pålagt vannmåler. Mangler eiendommen vannmåler skal det installeres. Se kommunens hjemmeside for informasjon om vannmåler: https://lillestrom.kommune.no/vann-og-avlop/vannmaler.

Kommunale gebyrer skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med salget. Er vannmåler installert må denne avleses ved overtagelse og avregnes i forbindelse med oppgjøret. Eiendomsmegleren skal være behjelpelig med å foreta avregning mellom selger og kjøper ved overtagelse av eiendom.

Det er kjøpers eget ansvar å følge opp A-konto for vann og/eller avløp ved eierskifte.

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Eiendomsskatt

Produsert: 06.03.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	33	Bruksnr.	70	Festenr.	0	Seksjonsnr.	18
Hovedadresse	Eikelundveien 37								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2026	**2088.00**

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

I perioden fra nyttår og frem til eiendomsskatt for inneværende år er uskrevet (normalt ca 1.mars) er det fjorårets tall som oppgis.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 06.03.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	33	Bruksnr.	70	Festenr.	0	Seksjonsnr.	18
Hovedadresse	Eikelundveien 37								

Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vær oppmerksom på at eiendommen kan være tilknyttet et privat vannverk, dersom den ikke er tilknyttet offentlig vann.

Oversiktskart

Adresse: **Eikelundveien 37, 2007 Kjeller**
Gnr/Bnr: **3205/33/70/0/18**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 81 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.03.2026



Matrikkelkart

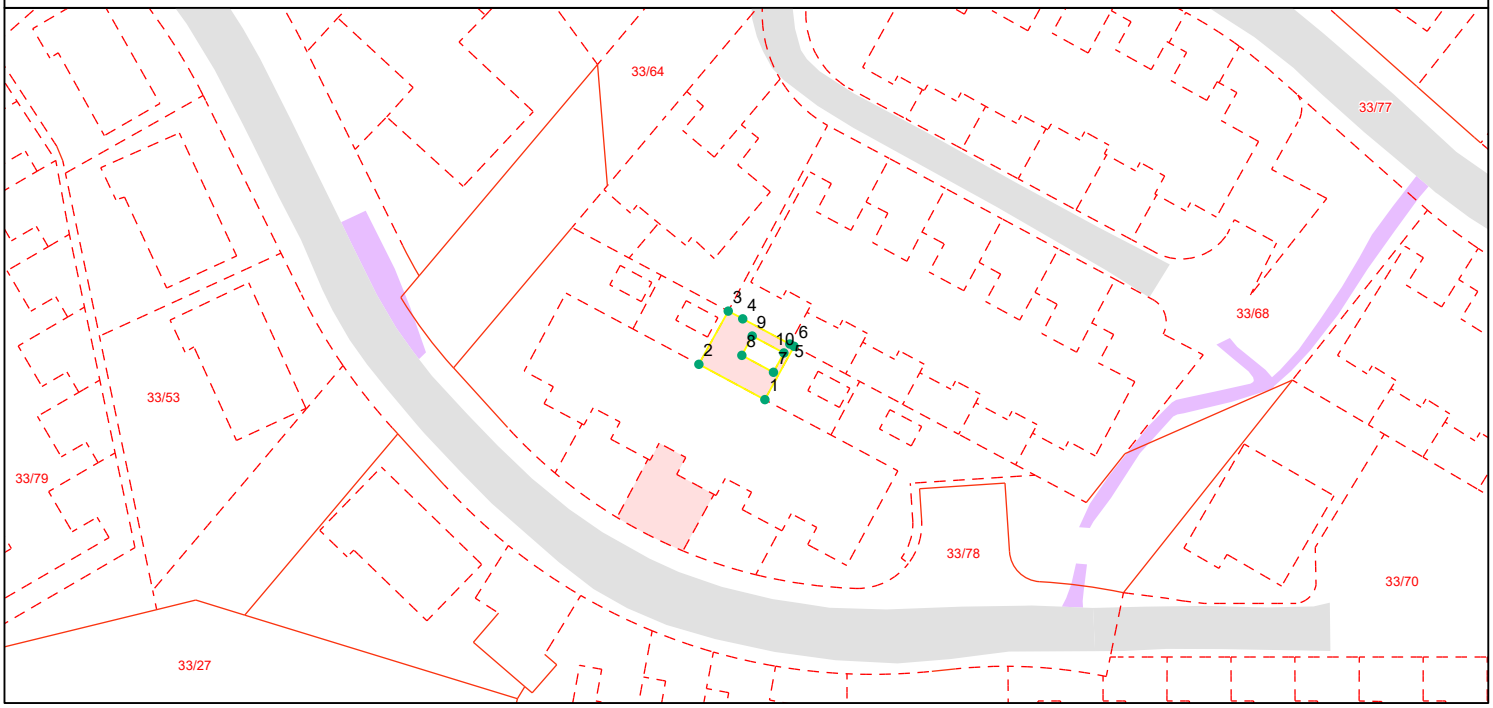
Adresse: **Eikelundveien 37, 2007 Kjeller**
Gnr/Bnr: **3205/33/70/0/18**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 33 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.03.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 33 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6650505.31	613230.46	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	150	6.99	0
2	6650508.62	613224.3	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	150	5.68	0
3	6650513.59	613227.04	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	30	1.53	0
4	6650512.87	613228.39	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	4.99	0
5	6650510.51	613232.79	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	30	0.45	0
6	6650510.3	613233.18	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	30	5.69	0
7	6650507.87	613231.26	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	150	3.35	0
8	6650509.45	613228.31	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	150	2.05	0
9	6650511.26	613229.28	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	150	3.35	0
10	6650509.68	613232.23	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	150	2.05	0

Matrikkelkart

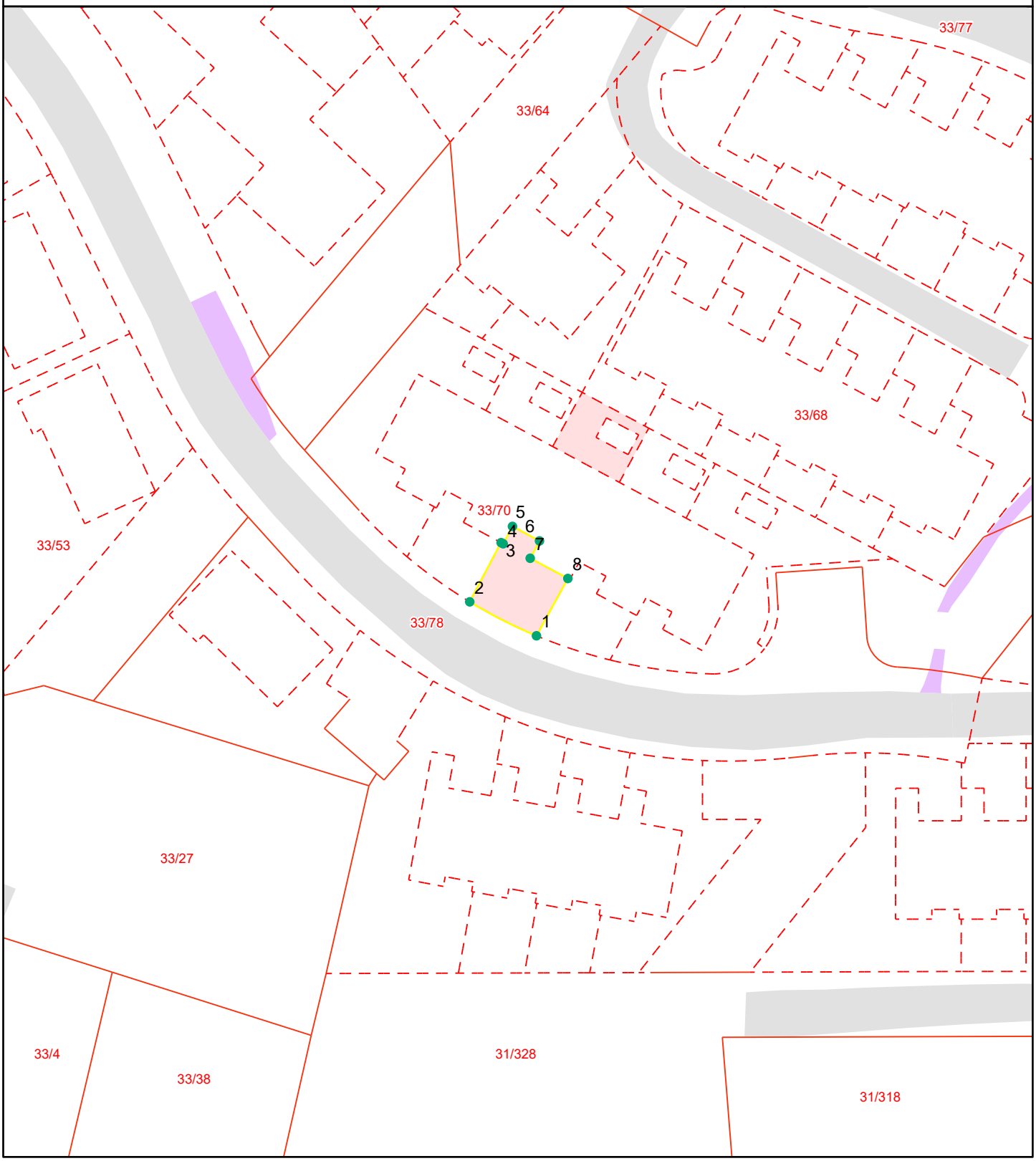
Adresse: **Eikelundveien 37, 2007 Kjeller**
Gnr/bnr: **3205/33/70/0/18**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 48 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.03.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 48 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6650491.17	613222.81	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	30	6.92	45.983
2	6650494.3	613216.65	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	30	6.18	0
3	6650499.75	613219.55	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	150	0.22	0
4	6650499.65	613219.74	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	150	1.81	0
5	6650501.25	613220.6	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	150	2.83	0
6	6650499.91	613223.09	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	150	1.81	0
7	6650498.31	613222.23	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	150	3.95	0
8	6650496.45	613225.71	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	150	6.02	0

Lillestrøm kommune

Ledningskart
33/70/0/18

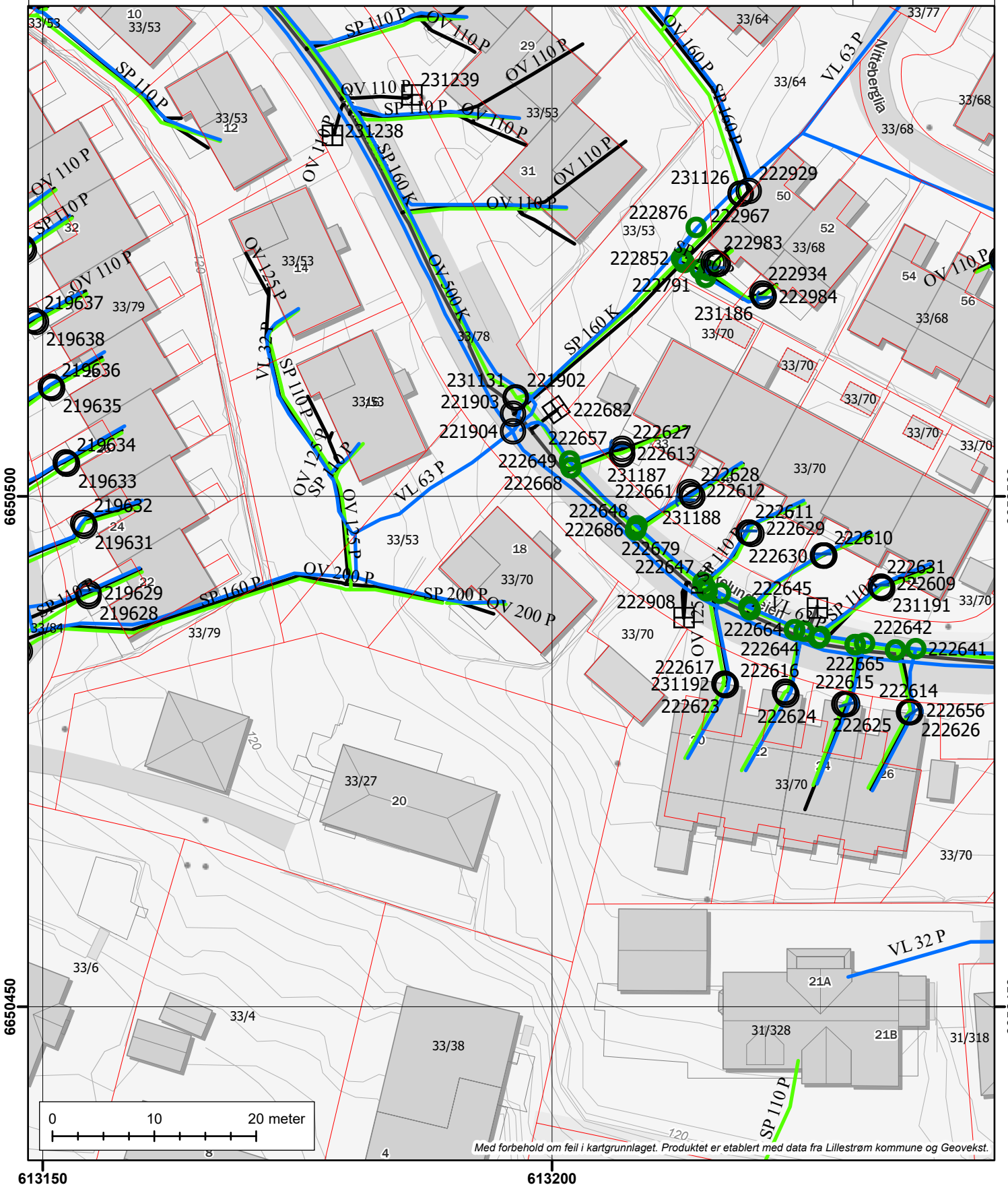
Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Grenpunkt
- Stoppekran
- Kum
- Sluk med sandfang
- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Spillvannsledninger kommunal
- Spillvannsledninger privat
- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger privat

N

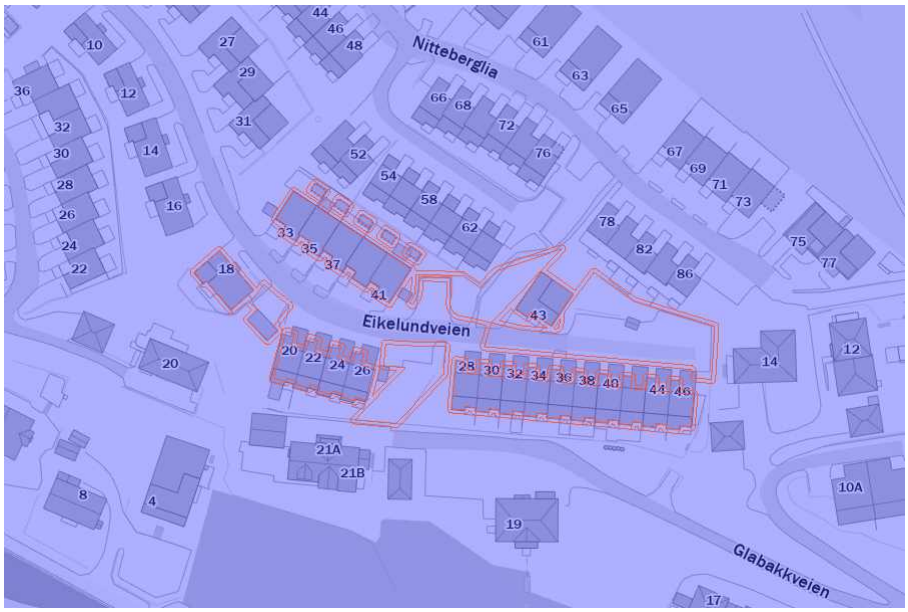
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 06.03.2026



Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.02.2026



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relikt saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

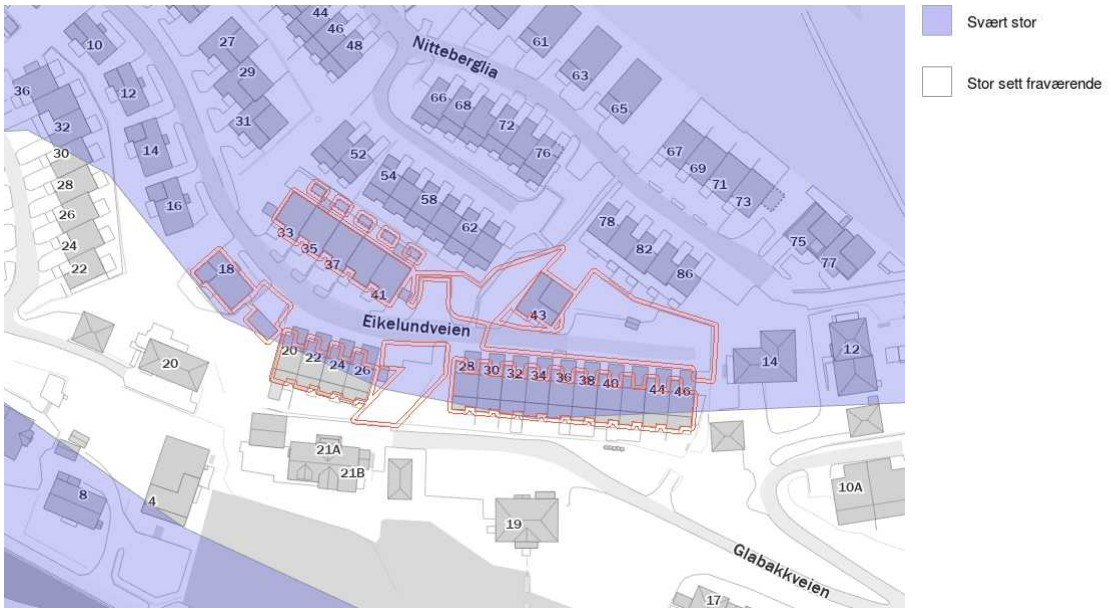
...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.02.2026



Beskrivelse

Datasettet 'Mulighet for marin leire' (MML) er basert på løsmassekart og datasett for marin grense (MG), og viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper.

MML leveres kun for områder der løsmasser er kartlagt i målestokk 1:50 000 eller mer detaljert. Det er ikke dekning for MML der løsmasser er kartlagt i grovere målestokk, men marine avsetninger kan likevel forekomme for arealer under marin grense og disse arealene er angitt med rosa farge. MML for nye kvartærgeologiske detaljkart i skala 1:10.000 er ennå ikke inkludert i tjenesten eller nedlasting.

I datasettet MML er de kartlagte løsmassetypene under MG klassifisert etter muligheten for å finne marin leire. MML inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over MG vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht forekomst av marin leire.

MML-klassifikasjon gjelder ikke for vanndekte områder under MG. Men marin leire er også vanlig under dagens havnivå både i form av gamle avsetninger og nye, løst lagrede sedimenter som begge kan være en utfordring med hensyn til stabilitet. Selv om løsmasser ikke er kartlagt under vann så er løsmassepolygoner av tekniske årsaker trukket over strandlinjen og ut i sjøen. Dette gjenspeiles i MML-polygonene, og det oppfordres derfor til å legge vannpolygoner over MML. Arealer for mulig marin leire bør alltid sees sammen med arealer for marin grense. Les mer om MG og MML inklusive bruk og usikkerheter på ngu.no under fagområder/kvartærgeologi/marin grense.
Les mer om MML samt kartapplikasjon inklusive bruk og usikkerheter ved å trykke på lenken 'Vis produktside' øverst.

...

Flater

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.02.2026



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra 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. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. 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 inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, 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.

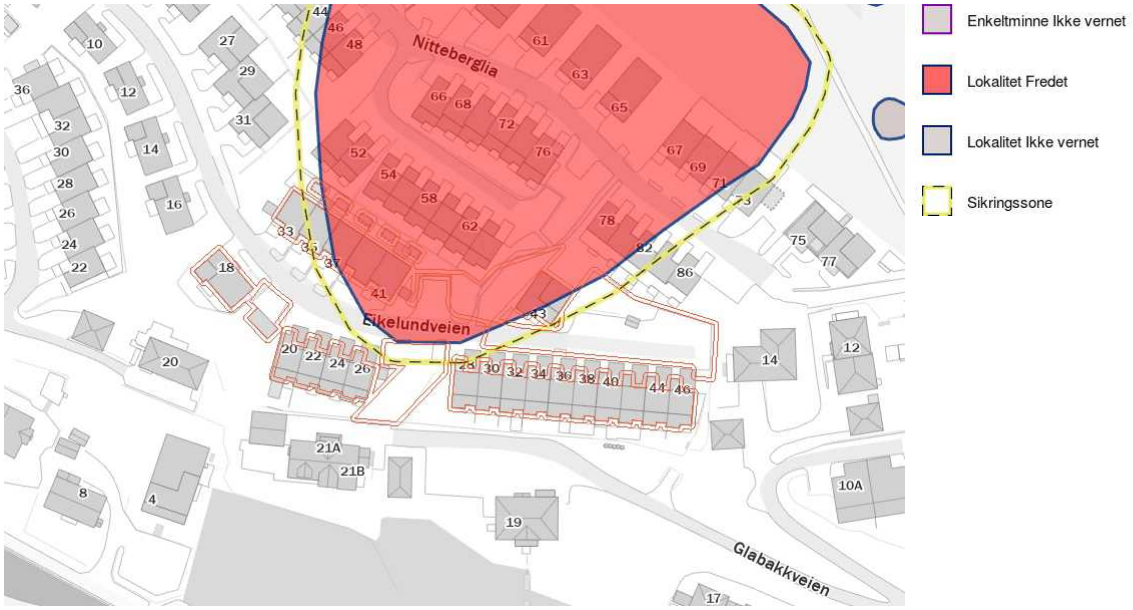
...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Oppdatert	06.03.2026
Antall treff	2	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.02.2026



Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

...

Flater

OBJTYPE	VERNTYPE	NAVN	DATERING	VERNELOV	VERNEDATO	LINK_ASKELADDEN	LINK_KULTURMINNESOK

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613269167
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
820710592	LILLESTRØM KOMMUNE	Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
957329152	ØKLAND & CO ADVOKATFIRMAET DA		Postboks 63, 2001 LILLESTRØM

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
3030	33	70

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 220869 Tinglyst: 25.02.2022
STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/220869/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-06 07:58

Side 1 av 13

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Lillestrøm	PB 313, 2001 Lillestrøm	Per Egil Johnsen

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Advokatfirmaet Økland & Co DA	957 329 152	923 090 843	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Skedsmogata 3 A	2000	Lillestrøm	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3030	Lillestrøm	33	70	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
		Se vedlegg 1	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	222	G
2	B	121	BG
17	B	166	BG
18	B	166	BG
19	B	166	BG
		Nevner = 2947	

Dato	Innsenderens underskrift
21/1-22	DINA ROJAHN BERG ADVOKATFULLMEKTIG

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Se vedlegg 2:
- vedlegg 2.1 Forklaring på hva reseksjoneringen går ut på
- vedlegg 2.2 Situasjonstegninger
- vedlegg 2.3 Kjøpekontrakt med samtykkeerklæring
- vedlegg 2.4 Samtykkeerklæring fra hjemmelshavere av snr. 2
- vedlegg 2.5 Samtykkeerklæring Sparebank 1 Østlandet

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
21/1-22	

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Se vedlegg 3			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
21/1-22	

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☐ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☒ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Kjeller, 17.12.21	Karen Sofie S. Holt	KAREN SOFIE SOLLIE HOLT
Kjeller, 19.12.21	Terje Mesbakken Lillegraven	TERJE MESBAKKEN LILLEGRAVEN
Kjeller, 19.12.21	Luma Ibrahim	LUMA IBRAHIM

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
3030	Lillestrøm	33	70		

Dato	Underskrift	Stempel
23.02.2022	Per Espl Johnsen	Lillestrøm kommune By- og stedsutvikling Postboks 313 2001 Lillestrøm

Dato	Innsenderens underskrift
21/1-22	

DINA ROTAIP-CREDO
ADVOKATFULLMEKTIG

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Nevner =	

Dato	Innsenderens underskrift
21/1-22	

VEDLEGG 1

Snr.	Adresse	Hjemmelshaver	F.nr.	eierandel
1	Eikelundveien 18	Elfije Tafa	081076[redacted]	1/2
		Kujtim Tafaj	200177[redacted]	1/2
2	Eikelundveien 20	Karen Sofie Sollie Holt	130788[redacted]	1/2
		Patrick Lundby Jørgensen	250886[redacted]	1/2
17	Eikelundveien 35	Henrik Hammersborg	030888[redacted]	1/2
		Anette Espen Mathiesen	220993[redacted]	1/2
18	Eikelundveien 37	Jens Petter Karlberg	070789[redacted]	1/2
		Malin Solum Karlberg	180491[redacted]	1/2
19	Eikelundveien 39	Hanne Kristiansen	190277[redacted]	1/2
		Knut Ivar Strømstad	311078[redacted]	1/2

VEDLEGG 2.1

Det er etablert 4 boder som ligger inne på eiendomsgrensen til seksjon nr. 1. Den ene av bodene ligger delvis inne på seksjon nr. 2, i grensen mellom seksjon nr. 1 og 2.

Del av seksjon 1 skal overføres til seksjonene 2, 17, 18 og 19. Hensikten med reseksjoneringen er å overføre det arealet som skal benyttes som boder for seksjonene 2, 17, 18 og 19 til disse seksjonene. Bodene er tilleggsdel til seksjonene, og reseksjoneringen vil ikke medføre noen endring i seksjonenes sameiebrøk.

Det vises til vedlagt kjøpekontrakt mellom Elfilje Tafal og Lujtim Tafaj (selger) og Nitteberg Panorama AS, org.nr. 997 078 608 (kjøper), datert 11. august 2020, hvor eiere av seksjon 17, 18 og 19 gir sitt samtykke til overføring av tilleggsarealet.

Planen var at bod til snr. 2 skulle bygges på arealet tilhørende snr. 2, som vist på vedlagt tegning. De andre bodene skulle bygges i rett linje ut fra denne. Imidlertid ble bodene ved en inkurie bygd i en rekke som var skråstilt i forhold til eiendomsgrensene. Det ble derfor nødvendig å overføre noe areal også til snr. 2.

Det er i den forbindelse også opprettet en egen erklæring fra eierne av seksjon nr. 2, som ikke tidligere har signert i kontrakten for mottak av tilleggsareal og bod. Samtykkeerklæringen datert 29. juni 2021 følger vedlagt.

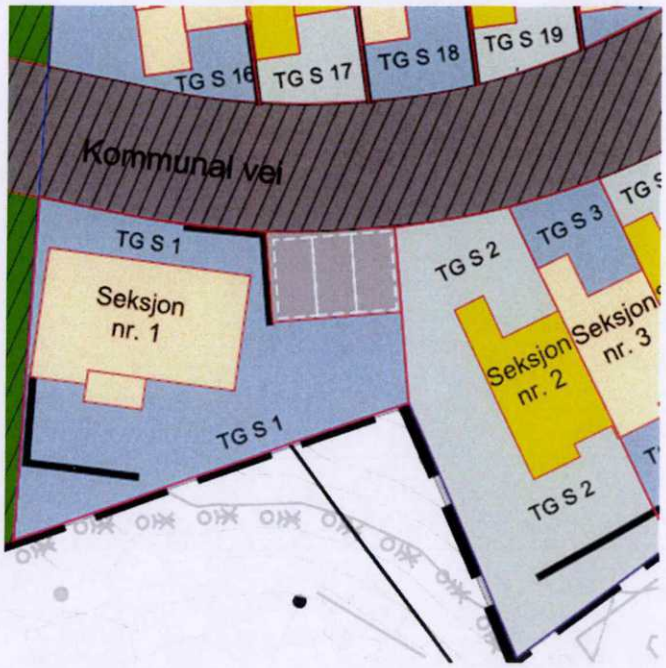
På grunn av skråstillingen av bodene, ble det også igjen en smal stripe av areal foran bodene som opprinnelig er del av snr. 1. Arealet grenser til fellesareal og boder, og vil ikke være anvendelig for seksjon nr. 1. Dette resterende arealet på fremsiden av bodene er dermed overført til boligsameiets fellesareal.

Til ytterligere illustrasjon vises til vedlagte bildeillustrasjoner.

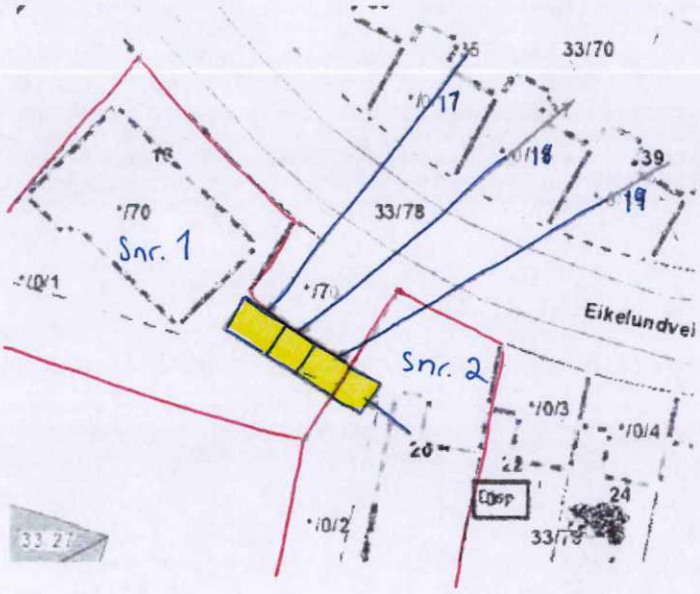


VEDLEGG 2.2

Opprinnelig eiendomsgrense seksjon nr. 1 og 2

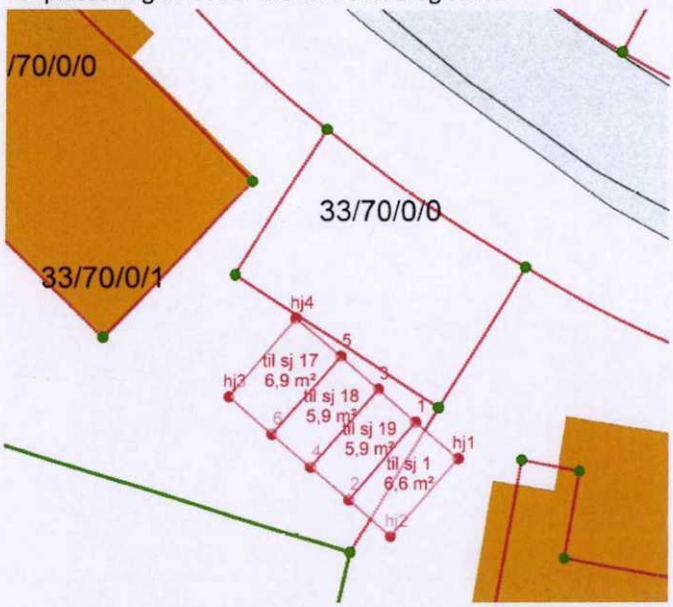


Tiltenkt plassering av boder



Forts. 2.2

Feilplassering av boder mellom snr. 1 og snr. 2



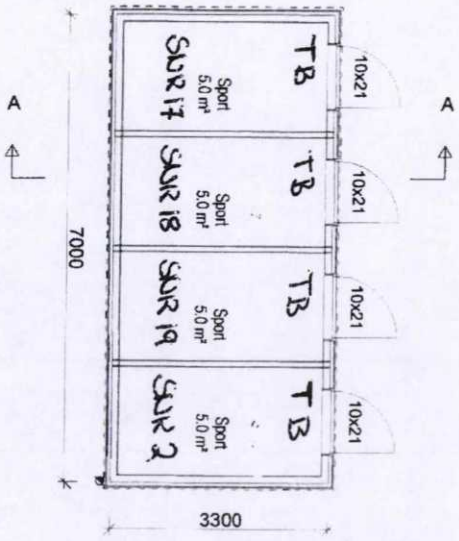
Som det fremgår av bildet ovenfor, ble bodene ved en inkurie skråstilt slik at de verken går på linje med fellesarealene foran eller med eiendomsgrensen mot snr. 2.

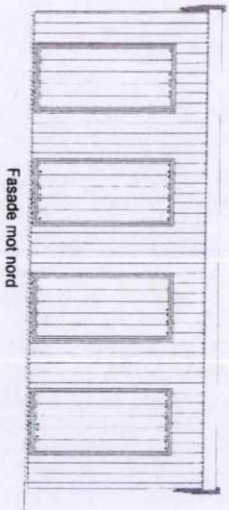
Ny situasjonsplan

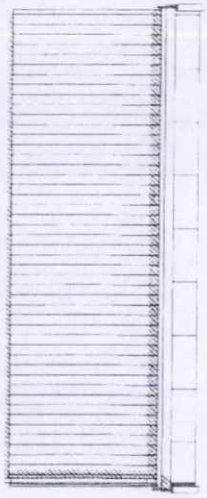


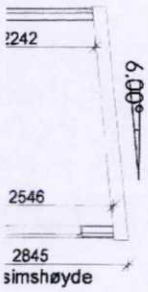
Forts. 2.2

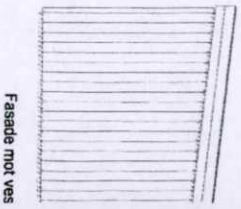
BYA
24.7 m²

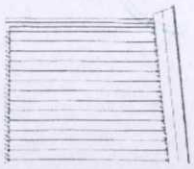










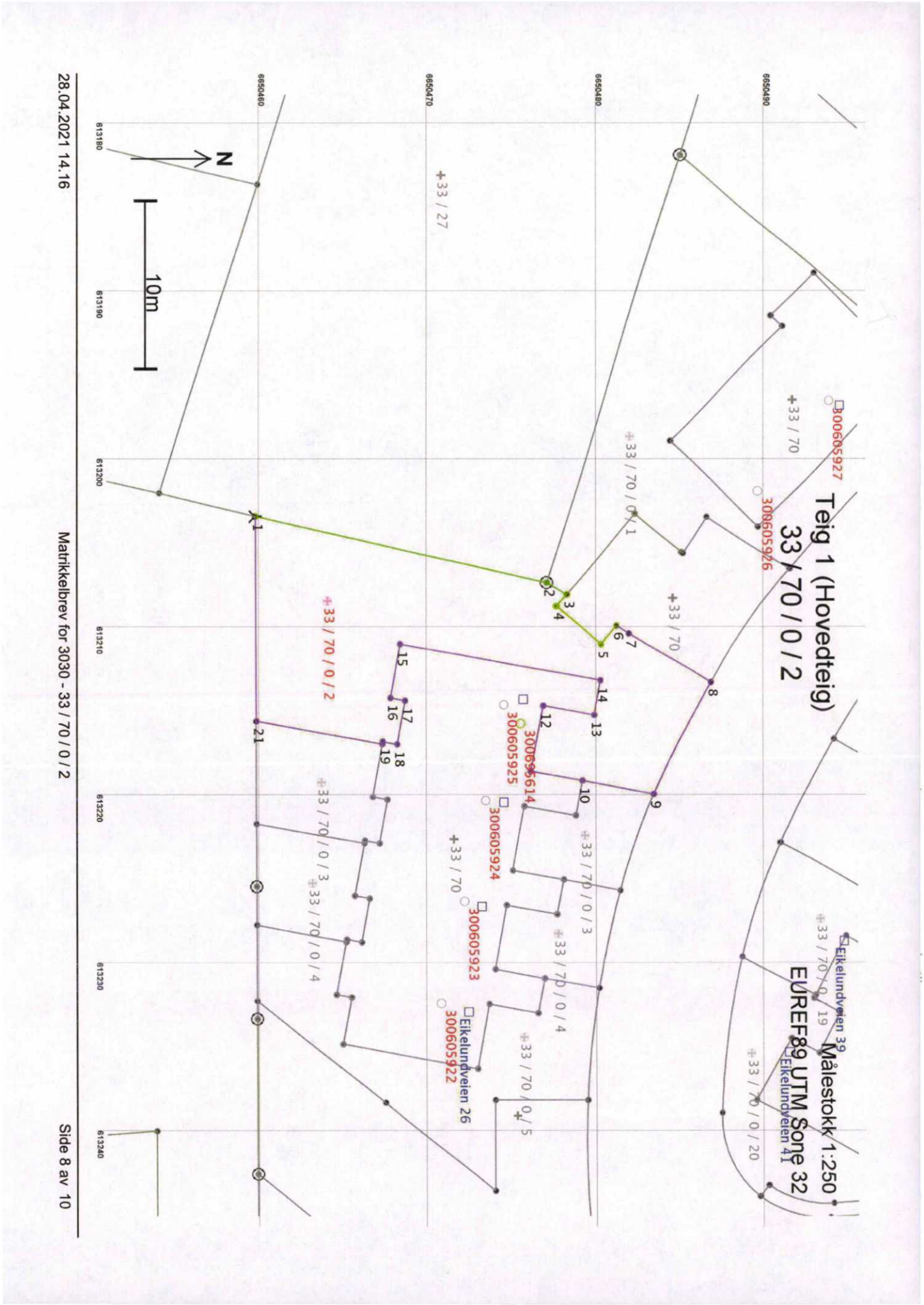


VEDLEGG 3

Som hjemmelshavere av seksjoner i Eikelundveien Boligsameie 2, org.nr. 923 090 843, samtykker vi med dette til reseksjonering av eiendommen for justering av bodareal. Dette dokumentet skal vedlegges reseksjoneringssøknaden.

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver	Gjenta med blokkbokstaver
1	Kjeller 17/12-21	Kristin Tafjord	KRISTIN TAFJORD
1	Kjeller 17/12-21	Elfije Tafaj	ELFIJE TAFAJ
2	Kjeller, 17.12.21	Karen Sofie S-Holt	KAREN SOFIE SOLLIE HOLT
2	Kjeller, 17.12.21	[illegible]	PATRICK LUNDBY JØRGENSEN
17	Kjeller, 27/11 2021	Anette Espen Mathiesen	ANETTE ESPEN MATHIESEN
17	Kjeller 27/11 2021	[illegible]	HENRIK HAMMERSBORG
18	KJELLER 22/11-2021	Malin S Karlberg	MALIN SOLUM KARLBERG
18	KJELLER 22/11-2021	Jens Petter N Karlberg	JENS PETTER N KARLBERG
19	Kjeller 23/11 2021	Kristian Strømstad	KRISTIAN STRØMSTAD
19	Kjeller 23/11 - 2021	Hanne Kristiansen	HANNE KRISTIANSEN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/220869/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-06 07:58


Teig 1 (Hovedteig)
33 / 70 / 0 / 2
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
10m
N
300605927
300605926
300605925
300605924
300605923
300605922
300605614
Eikelundveien 39
Eikelundveien 41
Eikelundveien 26
+33 / 70
+33 / 70 / 0 / 1
+33 / 70 / 0 / 2
+33 / 70 / 0 / 3
+33 / 70 / 0 / 4
+33 / 70 / 0 / 5
+33 / 70 / 0 / 19
+33 / 70 / 0 / 20
+33 / 27
6650460
6650470
6650480
6650490
613180
613190
613200
613210
613220
613230
613240

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602553006
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
938275130	SKEDSMO KOMMUNE	Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
918267182	NITTEBERG PANORAMA ØST AS		Finstadhagan 7, 1930 AURSKOG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0231	33	70

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0231	33	70	0	1	222 / 2947	Boligseksjon	Nei	Ja
0231	33	70	0	2	121 / 2947	Boligseksjon	Nei	Ja
0231	33	70	0	3	121 / 2947	Boligseksjon	Nei	Ja
0231	33	70	0	4	121 / 2947	Boligseksjon	Nei	Ja
0231	33	70	0	5	121 / 2947	Boligseksjon	Nei	Ja
0231	33	70	0	6	121 / 2947	Boligseksjon	Nei	Ja
0231	33	70	0	7	121 / 2947	Boligseksjon	Nei	Ja
0231	33	70	0	8	121 / 2947	Boligseksjon	Nei	Ja
0231	33	70	0	9	121 / 2947	Boligseksjon	Nei	Ja
0231	33	70	0	10	121 / 2947	Boligseksjon	Nei	Ja
0231	33	70	0	11	121 / 2947	Boligseksjon	Nei	Ja
0231	33	70	0	12	121 / 2947	Boligseksjon	Nei	Ja
0231	33	70	0	13	121 / 2947	Boligseksjon	Nei	Ja
0231	33	70	0	14	121 / 2947	Boligseksjon	Nei	Ja
0231	33	70	0	15	121 / 2947	Boligseksjon	Nei	Ja
0231	33	70	0	16	165 / 2947	Boligseksjon	Ja	Ja
0231	33	70	0	17	166 / 2947	Boligseksjon	Ja	Ja
0231	33	70	0	18	166 / 2947	Boligseksjon	Ja	Ja
0231	33	70	0	19	166 / 2947	Boligseksjon	Ja	Ja

Doknr: 590711 Tinglyst: 24.05.2019
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/590711/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-06 07:58

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0231	33	70	0	20	166 / 2947	Boligseksjon	Ja	Ja
0231	33	70	0	21	202 / 2947	Boligseksjon	Nei	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/590711/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-06 07:58

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Skedsmo Kommune	Postboks 313, 2001 Lillestrøm	Per Egil Johnsen

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Nitteberg Panorama Øst AS	918267182	jeg@bori.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Finstadhagen 7	1930	Aurskog	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0231	Skedsmo kommune	33	70	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
918267182	Nitteberg Panorama Øst AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	222	G	13	B	121	G	25				37				49			
2	B	121	G	14	B	121	G	26				38				50			
3	B	121	G	15	B	121	G	27				39				51			
4	B	121	G	16	B	165	BG	28				40				52			
5	B	121	G	17	B	166	BG	29				41				53			
6	B	121	G	18	B	166	BG	30				42				54			
7	B	121	G	19	B	166	BG	31				43				55			
8	B	121	G	20	B	166	BG	32				44				56			
9	B	121	G	21	B	202	G	33				45				57			
10	B	121	G	22				34				46				58			
11	B	121	G	23				35				47				59			
12	B	121	G	24				36				48				60			
Sum tellere:		2947				Nevner =		2947											

Dato	Innsenderens underskrift
27/3-19.	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
27/3-19	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Samelets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
27/3-19 Alvdal	Didrik Røhmer	DIDRIK RØHMER
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrif	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0231	SKEDSMO	33	70	

Dato	Underskrift	Stempel
22.05.2019	Per Egil Johnsen	Skedsmo kommune Teknisk sektor Postboks 313 2001 LILLESTRØM

Dato	Innsenderens underskrift
27/3-19	Didrik Røhmer

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

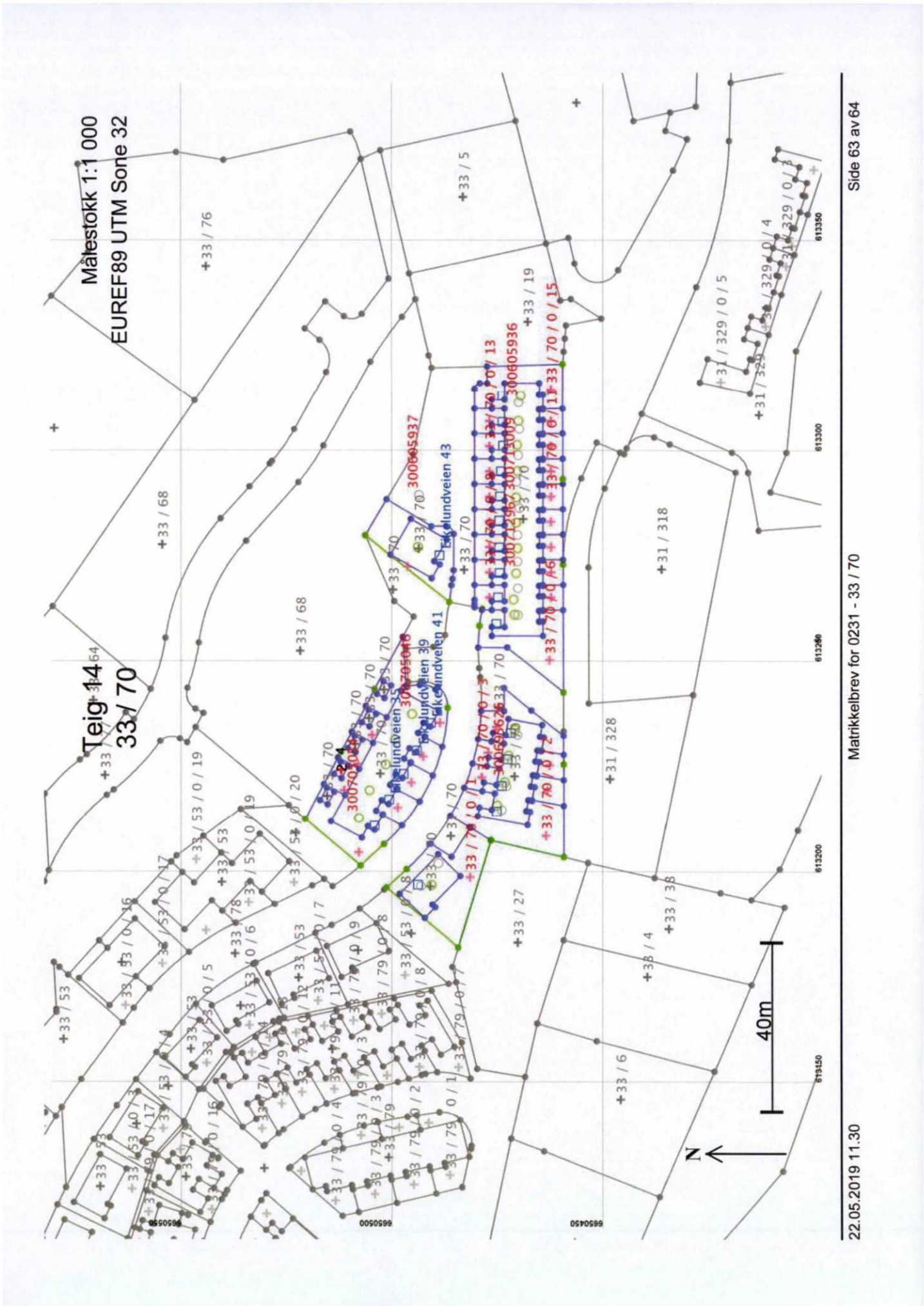
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

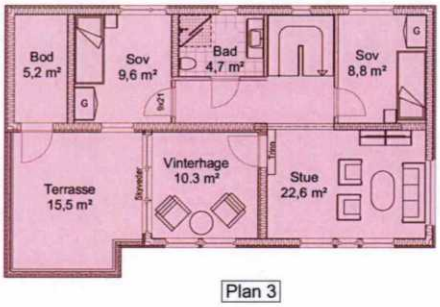
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

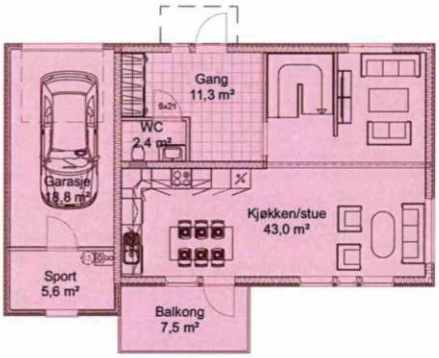
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
27/3-19	

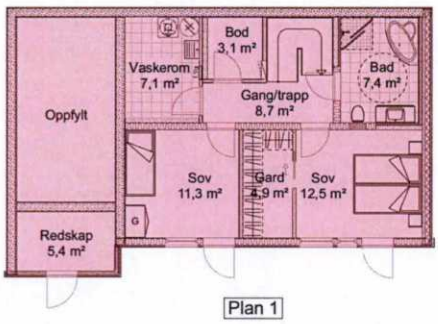

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
Teig 14
33 / 70
Eikelundveien 43
Eikelundveien 41
Eikelundveien 39
Eikelundveien 35
+33 / 68
+33 / 76
+33 / 5
+33 / 19
+31 / 329 / 0 / 5
+31 / 318
+31 / 328
+33 / 27
+33 / 38
+33 / 6
+38 / 4
40m
N
22.05.2019 11.30
Matrikkelbrev for 0231 - 33 / 70
Side 63 av 64



Plan 3

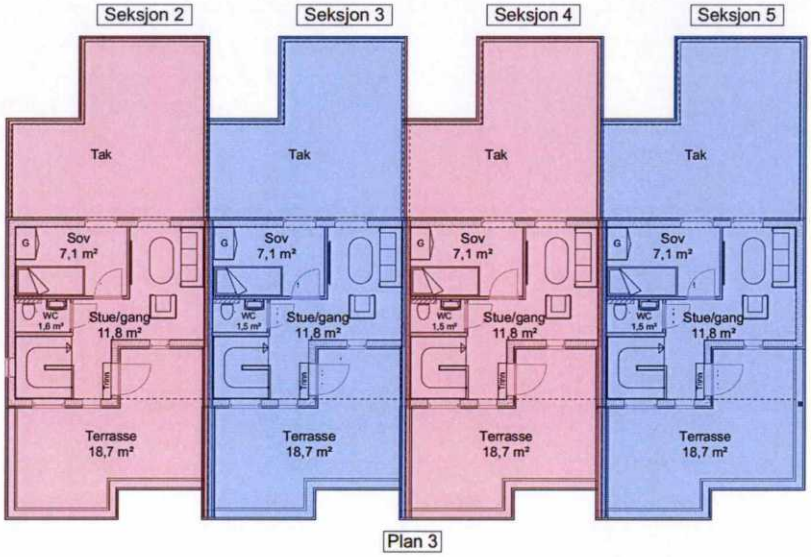


Plan 2

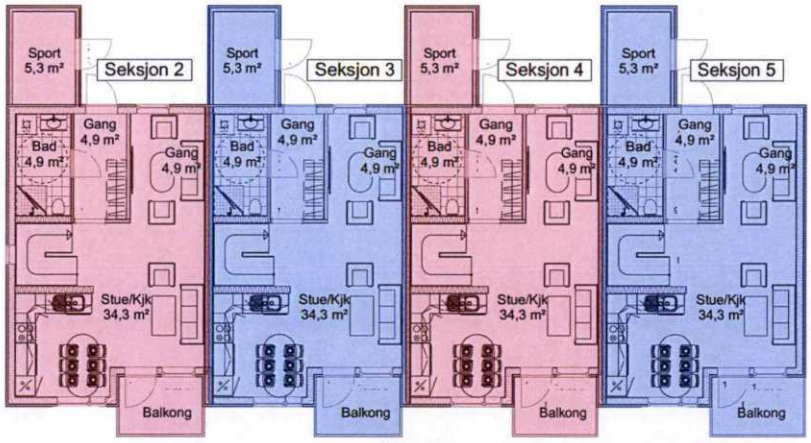


Plan 1

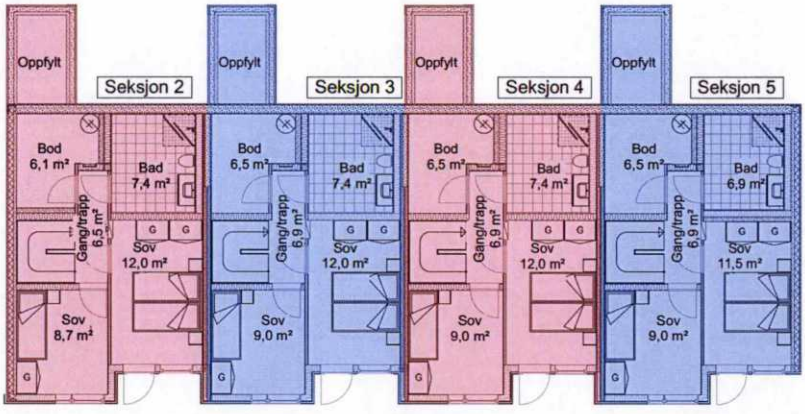
G.nr. 33, B.nr. 70 Skedsmo kommune	Plantegninger Seksjon nr. 1	Målestokk: 1:200	Side: 2 av 7



Plan 3



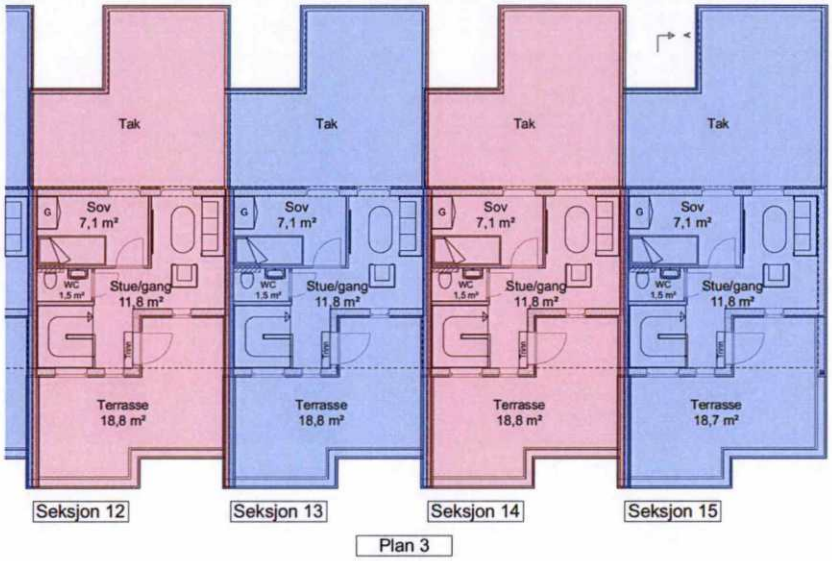
Plan 2



Plan 1

G.nr. 33, B.nr. 70 Skedsmo kommune	Plantegninger seksjon 2 - 5	Målestokk: 1:200	Side: 3 av 7

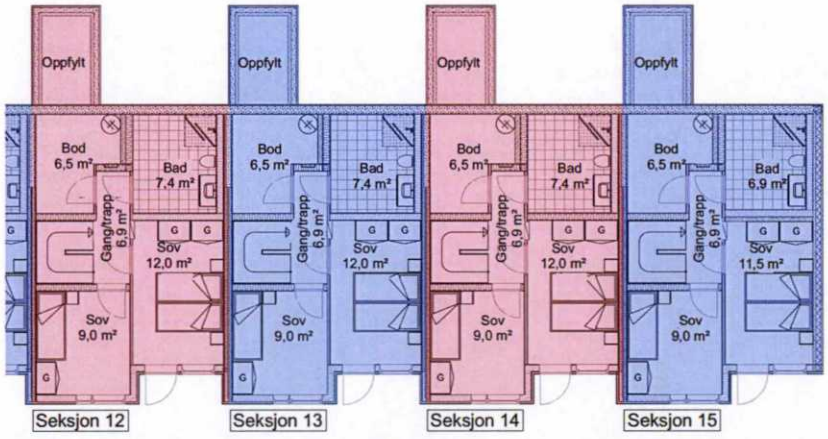

Tak
Sov 7,1 m²
WC 1,5 m²
Stue/gang 11,8 m²
Terrasse 18,7 m²
Terrasse 18,8 m²
Seksjon 6
Seksjon 7
Seksjon 8
Seksjon 9
Seksjon 10
Seksjon 11
Plan 3
Sport 5,3 m²
Gang 4,9 m²
Bad 4,9 m²
Stue/Kjk 34,3 m²
Balkong
Plan 2
Oppfylt
Bod 6,1 m²
Bod 6,5 m²
Bad 7,4 m²
Gang/trapp 6,5 m²
Gang/trapp 6,9 m²
Sov 12,0 m²
Sov 8,7 m²
Sov 9,0 m²
Plan 1
G.nr. 33, B.nr. 70
Skedsmo kommune
Plantegninger seksjon 6 - 11
Målestokk:
1:200
Side:
4 av 7



Plan 3

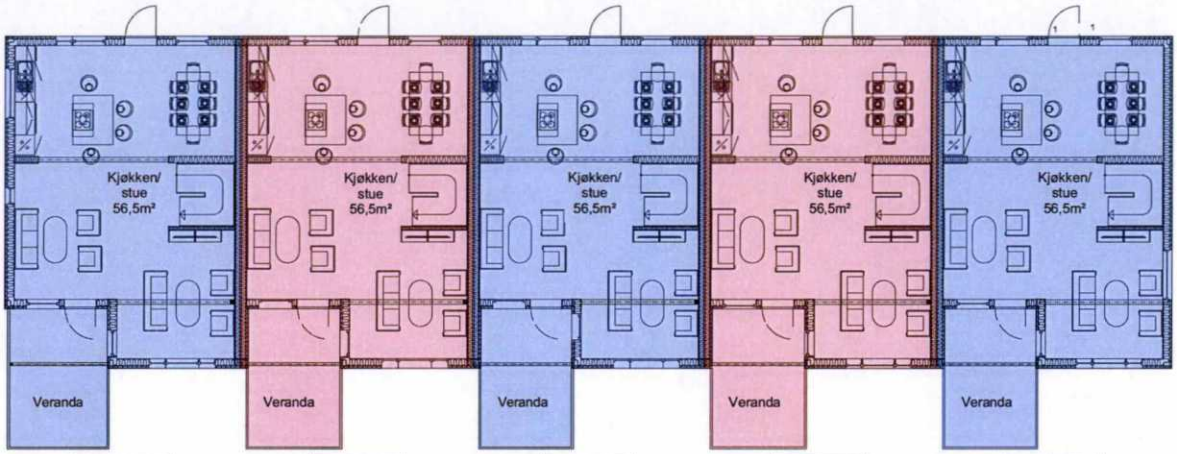


Plan 2

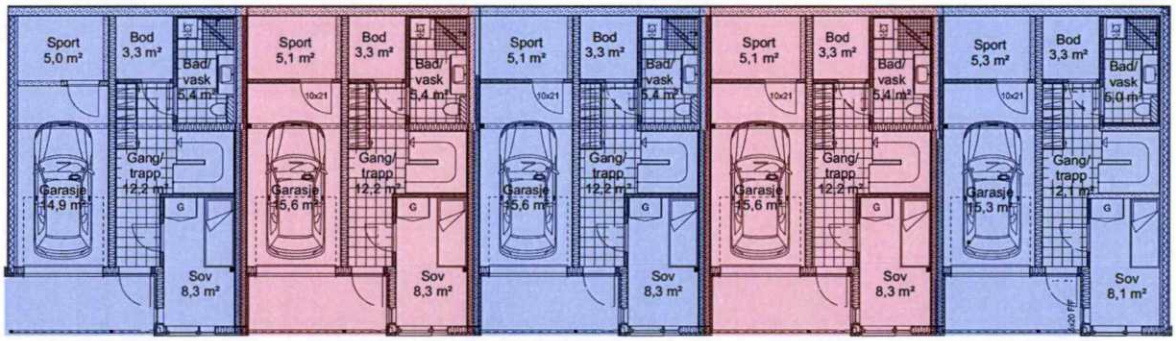


Plan 1

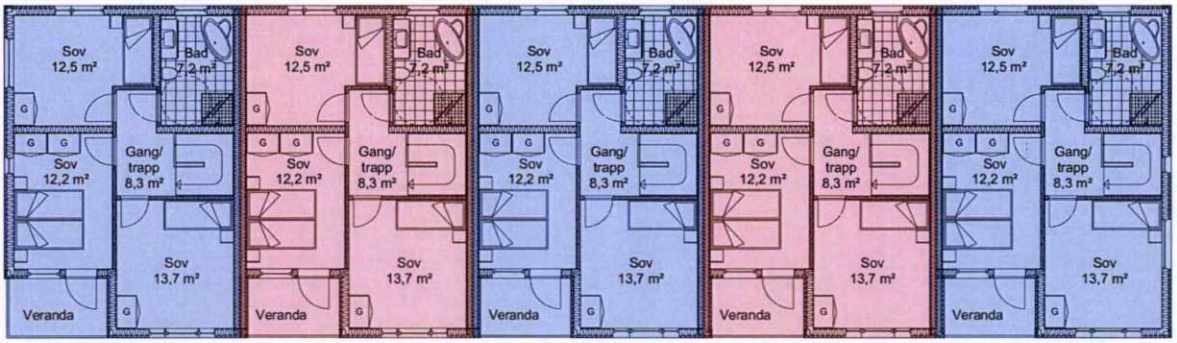
G.nr. 33, B.nr. 70 Skedsmo kommune	Plantegninger seksjon 12 - 15	Målestokk: 1:200	Side: 5 av 7



Plan 3

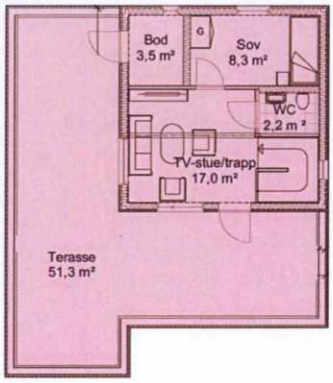


Plan 2

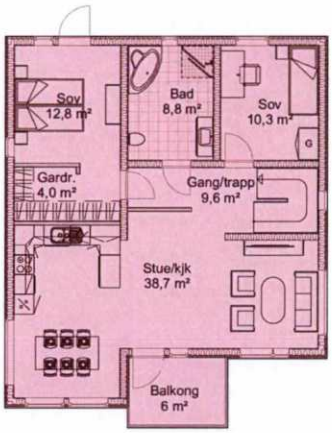


Plan 1

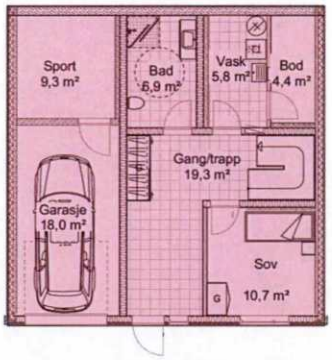
G.nr. 33, B.nr. 70 Skedsmo kommune	Plantegninger seksjon 16 - 20	Målestokk: 1:200	Side: 6 av 7



Plan 3



Plan 2



Plan 1

G.nr. 33, B.nr. 70 Skedsmo kommune	Plantegninger seksjon 21	Målestokk: 1:200	Side: 7 av 7

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Eikelundveien 37, 2007 Kjeller
Gnr. 33, Bnr. 70, Snr. 18, Lillestrøm kommune.

Oppdragsnummer:
121260074

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Vetle Grønvold Eriksen

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 469 30 505

E-post: vge@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
