

Eikelundveien 44



Velkommen til

Eikelundveien 44



Salgsoppgaven produsert 19. november 2025

Skedsmo

Svært innbydende og moderne rekkehus over tre plan fra 2019!
Barnevennlig - Vannbåren gulvvarme - Carport - Flott utsikt

Prisantydning	6 250 000,-
Omkostninger	157 630,-
Totalpris	6 407 630,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 599,-
BRA-i	117 kvm
Totalt BRA	122 kvm
Soverom	4
Etasje	3

Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2019

Ansvarlig megler	Kenneth Andreassen
Telefon	938 63 126
E-post	k.andreassen@nordvikbolig.no

Megler	Nathasha Pettersen
Telefon	954 81 214
E-post	n.pettersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til et moderne rekkehus i Eikelundveien 44, Kjeller. Dette familievennlige området er ideelt for barnefamilier, med nærhet til gode skoler som Kjeller skole og Lillestrøm videregående. Området byr på et godt kollektivtilbud med bussforbindelser og kort avstand til Lillestrøm stasjon. Her finner du også et rikt utvalg av barnehager og fritidsaktiviteter, alt i en trygg og rolig atmosfære.

Rekkehuset, bygget i 2019, strekker seg over tre etasjer med et innvendig bruksareal på 117 m². Boligen har en praktisk planløsning med entré, stue, kjøkken, to bad, og fire soverom. Uteplassen består av en sydvendt balkong på 5 m² og en sydvestvendt takterrasse på 18 m², perfekt for solrike dager. Det er også en utebod og egen carport. Boligen har vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon.

Arealer og innhold

BRA-i:	117 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	122 kvm
TBA:	23 kvm

Beskrivelse

Bolig
Underetasje:
BRA-i: 46 kvm. Gang, 2 soverom, bad og bod
Total BRA: 46 kvm.

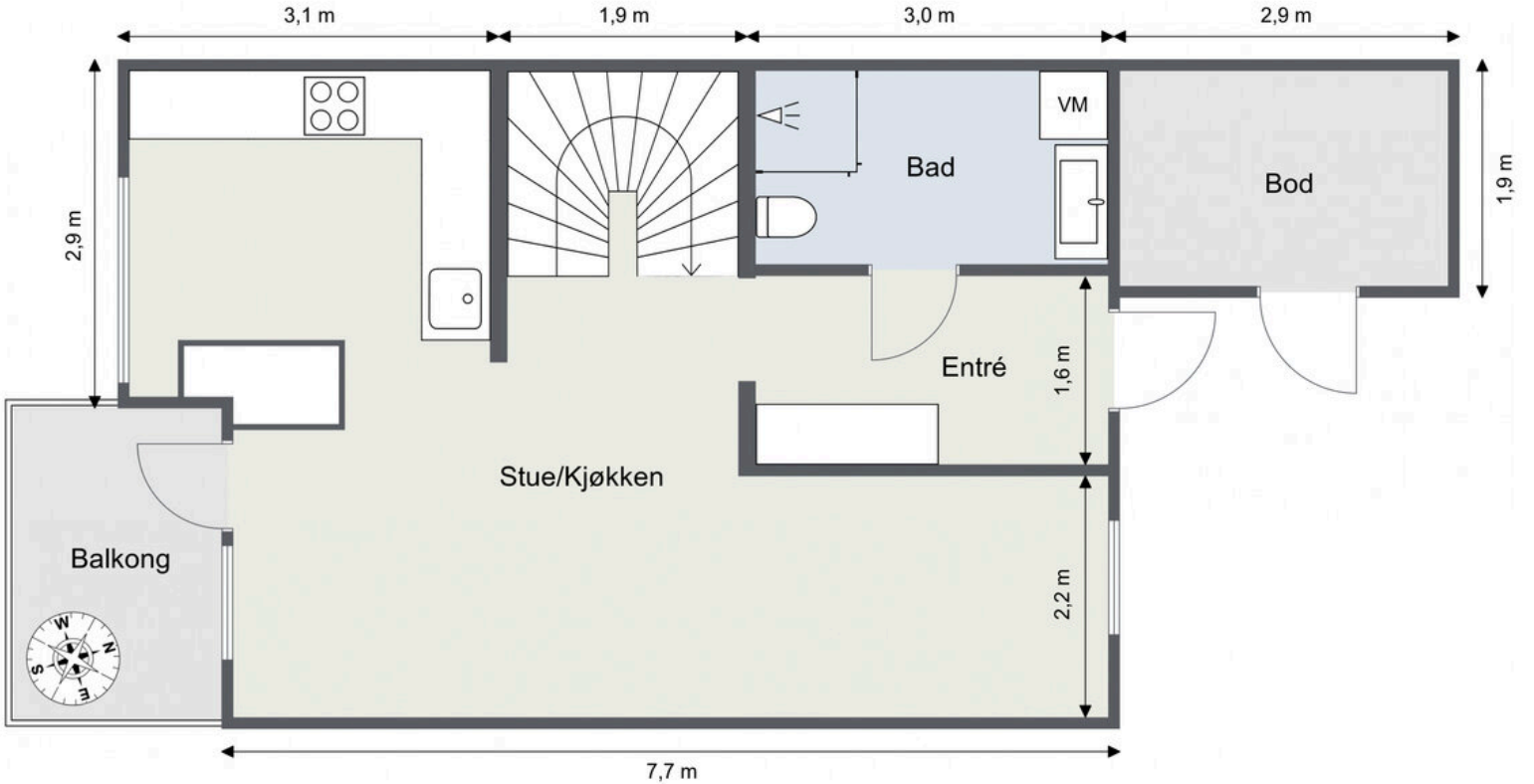
1. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Entré, stue, kjøkken og bad
BRA-e: 5 kvm. Utebod
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 5 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-i: 25 kvm. Gang, toalettrom og 2 soverom
Total BRA: 25 kvm.
TBA: 18 kvm. Terrasse- og balkongareal

DALBECK TAKST

Eikelundveien 44

1. Etasje

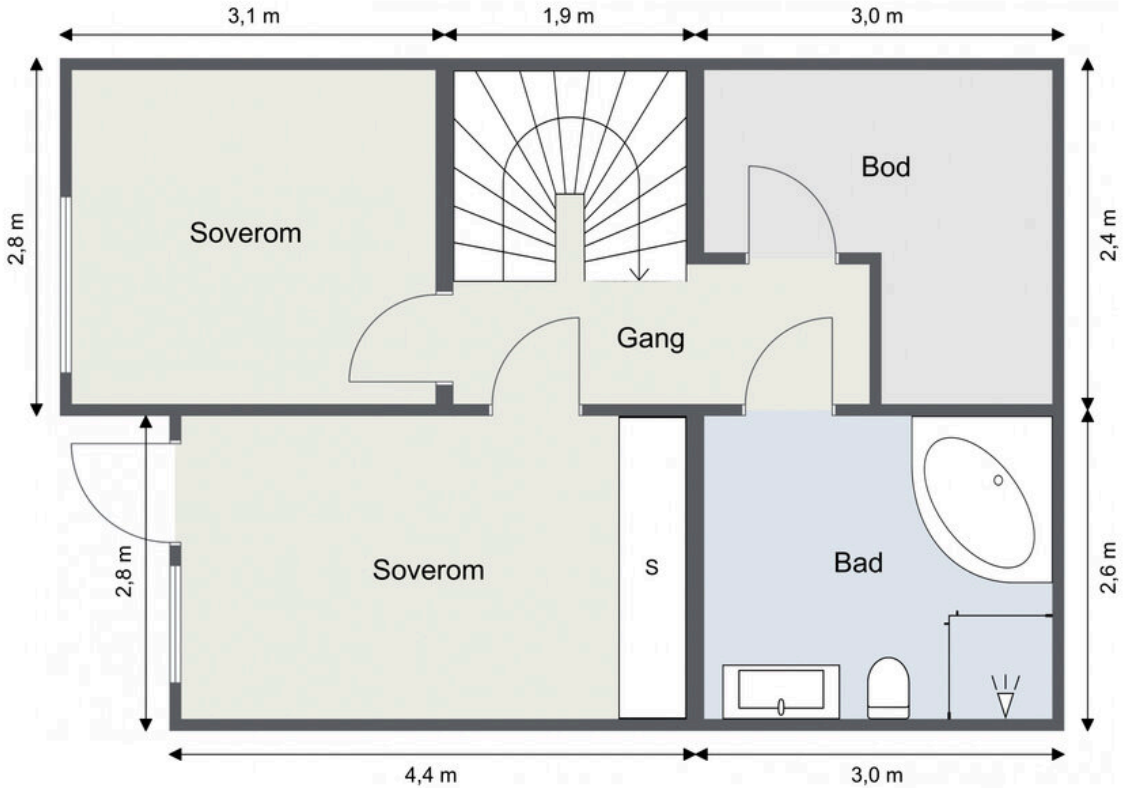


Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

DALBECK TAKST

Eikelundveien 44

Underetasje

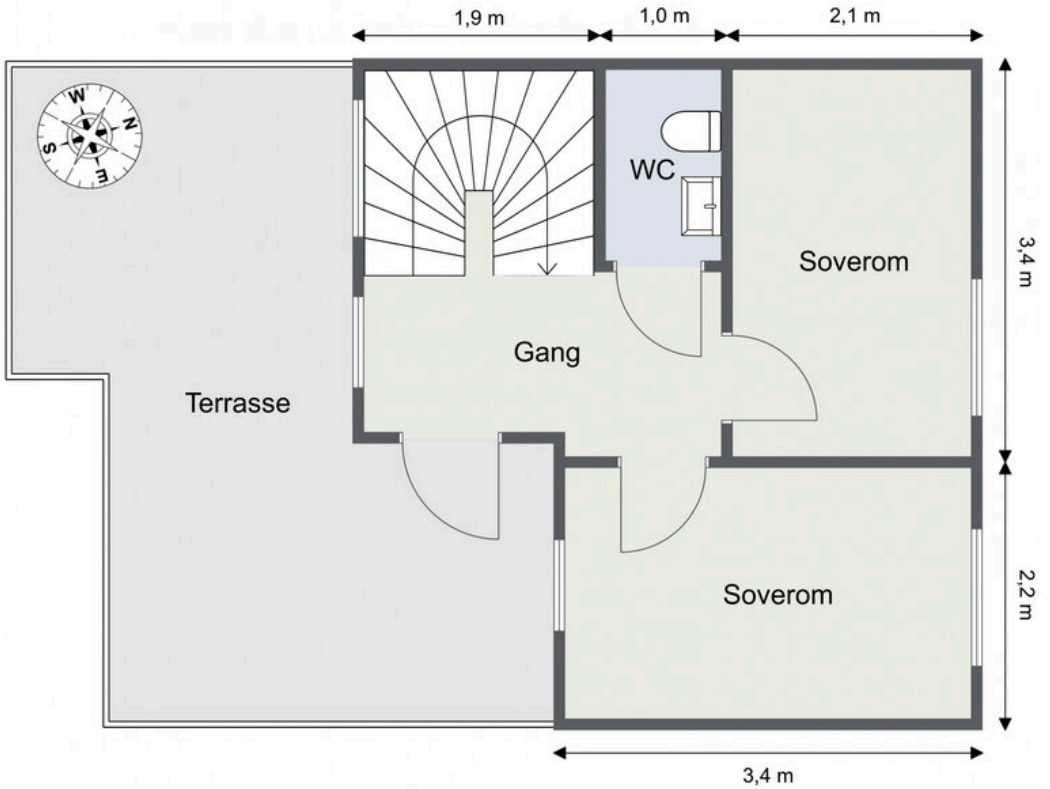


Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

DALBECK TAKST

Eikelundveien 44

2. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

Informasjon

Eikelundveien 44

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0412/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Eikelundveien 44, 2007 KJELLER
Gnr 33, bnr 70, snr 14 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selgere
Stanley Obini
Joyce Alozie

Kjøpesum og omkostninger
6 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
156 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
157 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
172 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 407 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 422 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2019

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 117 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 122 kvm
TBA: 23 kvm

Beskrivelse:
Bolig
Underetasje:
BRA-i: 46 kvm. Gang, 2 soverom, bad og bod
Total BRA: 46 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Entré, stue, kjøkken og bad
BRA-e: 5 kvm. Utebod
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 5 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-i: 25 kvm. Gang, toalettrom og 2 soverom
Total BRA: 25 kvm.
TBA: 18 kvm. Terrasse- og balkongareal

Innhold

Underetasje:
BRA-i 46 kvm: Gang, 2 soverom, bad og bod

1. Etasje:
BRA-i 46 kvm: Entré, stue, kjøkken og bad
BRA-e 5 kvm: Utebod
TBA 5 kvm: Terasse og balkongareal

2. Etasje:
BRA-i 25 kvm: Gang, toalettrom og 2 soverom
TBA 18 kvm: Terasse og balkongareal

Standard

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Hvitevarer som kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn og platetopp er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad - Underetasje:
Baderom med flislagte vegger, malt slett flate i himling og flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Rommet er utstyrt med servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Videre er det badekar, dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett.

Bad - 1.Etasje:
Baderom med flislagte vegger, malt slett flate i himling og flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Innredningen består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Badet har også dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Rør i rør system. Hovedstoppekranen er lokalisert.
- Avløpsrør: Avløpsrør i plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat er plassert i utebod.
- Varmtvann: Boligen er tilkoblet felles fjernvarme.
- Vannbåren varme: Det er vannbåren gulvvarme i samtlige rom foruten bod.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré.

Parkering

Parkering i carport like ved inngangsdøren, montert ladeboks. Ellers gjesteparkering/beboerparkering på sameiets felles tomt.

Bygningssakkyndig

Dalbeck Takst AS

Byggemåte

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Rekkehus over 3 etasjer. Støpt såle mot grunn. Grunnmur i betong. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående kledning. Flatt tak tekket med takpapp/membran.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Bad - Underetasje - Overflate gulv:
TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall på gulv utenfor dusjsonen eller membranoppkant på 15mm ved terskel.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i samtlige rom foruten bod. Boligen er tilkoblet felles fjernvarme.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 599,- pr. mnd.
Inkluderer: - Totalbeløp felleskostnader: 1 599 kr i måneden
- Felleskostnader: 890 kr i måneden
- Felleskostnader 2: 214 kr i måneden
- Kabel-TV/Bredbånd: 495 kr i måneden
- Felleskostnadene inkluderer felles strøm, felles forsikring, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer, TV og internett.
- Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret.
- Kommunale avgifter faktureres av kommunen direkte til den enkelte.

Kommunale avgifter

Kr 29 363,-pr. 2025

Beløpet er årsprognosen for inneværende år og inkluderer vann, avløp og renovasjon.

Fakturert beløp i 2024 var kr 18 122.

Andre utgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 2 223,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 689 904,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 759 614,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Viken Fiber, inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.

EIKELUNDVEIEN BOLIGSAMEIE 2, orgnr. 923 090 843

Om sameiet

Kort om Eikelundveien Boligsameie 2:
- Sameiet består av 21 boligseksjoner.
- Forretningsfører er Bori BBL.
- Det er parkering på egen tomt som parkeringsplass/carport eller garasje.
- Boligseksjonene har bruksrett til fellesareal iht arealplankart datert 27.5.2016, benevnt som F2, F3, F4 og gnr 33 bnr 42. Fellesarealene disponeres også av øvrige boligselskaper på området Lillestrøm Panorama.
- 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.

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.comadresse. I tillegg rydding i dokumentarkiv, e-posthistorikk, og publisert relevante avtaler og annen info til alle på nabonett.no.
• Forhandlingsmøte med BORI ifm forvaltningskostnader.

Forretningsfører

Bori BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 12 274,-
Driftsinntektene for 2024 var 438 188,-
Driftskostnadene for 2024 var 450 462,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Med mindre annet er opplyst må kjøper påregne dugnadsplikt.

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.

Tomt

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eikelundveien 44 ligger i et attraktivt og familievennlig område på Kjeller, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og studenter. Nabolaget er kjent for sin opplevde trygghet og gode naboskap, med en vurdering på 86 av 100 for trygghet og 68 av 100 for naboskap.

For barnefamilier er det flere skoler i nærheten, inkludert Kjeller skole som ligger kun 1,3 km unna, og Oks friskole som er 1,5 km fra eiendommen. Videregående opplæring kan fås ved Lillestrøm videregående skole, 3,3 km unna, og Skedsmo videregående skole, 3,7 km unna.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Holtveien bussholdeplass bare 0,5 km unna, hvor linje 340 går. Lillestrøm stasjon, som tilbyr 10 ulike linjer, ligger 4,3 km

fra boligen, og Oslo S kan nås på 23 minutter med kollektivtransport.

For de yngste finnes det flere barnehager i nærheten, som Espira Kunnskapsbyen barnehage bare 0,6 km unna og Toppen barnehage 1,3 km fra eiendommen. Holthagen barnehage ligger 1,8 km unna.

Området tilbyr også gode muligheter for sport og fritidsaktiviteter, med Lillestrøm Arena og Sterkere Trening kun 7 minutters avstand. Sollia terrasse med balløkke er 18 minutter unna.

Kjeller er et område som kombinerer det sentrale med det landlige, og gir en rolig og trygg atmosfære med lite støynivå, vurdert til 81 av 100. Dette gjør det til et ideelt sted for både familier og enkeltpersoner som ønsker en balansert livsstil med nærhet til både natur og byliv.

Skoler og barnehager

Barnehager
Espira Kunnskapsbyen barnehage... - 7 min gange
Toppen barnehage (1-5 år) - 15 min gange
Holthagen barnehage (0-5 år) - 21 min gange

Skoler
Kjeller skole (1-10 kl.) (1-10 kl.) - 14 min gange
Oks friskole (1-10 kl.) (1-10 kl.) - 17 min gange

Sport og trening
Sollia terrasse - balløkke - 18 min gange
Skedsmovollen skole - 18 min gange
Lillestrøm Arena - 7 min kjøring
Sterkere Trening - 7 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.
Tilknytning avløp: Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan for del av Nitteberg, Kjeller (plan-ID 425), som er en reguleringsplan som regulerer eiendommen til boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse.. 17.04.2013

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/33/70/14:
25.11.2016 - Dokumentnr: 1096170 - Erklæring/avtale
Rett til å knytte seg til sekundærnett for fjernvarme
Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3205 Gnr:33 Bnr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2018 - Dokumentnr: 524907 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3205 Gnr:33 Bnr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2018 - Dokumentnr: 524907 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Overført fra: Knr:3205 Gnr:33 Bnr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2018 - Dokumentnr: 524907 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om beplantning
Overført fra: Knr:3205 Gnr:33 Bnr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.2018 - Dokumentnr: 1190737 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Lillestrøm Kommune
Org.nr: 820 710 592
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3205 Gnr:33 Bnr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2019 - Dokumentnr: 590711 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 121/2947

25.02.2022 - Dokumentnr: 220869 - Reseksjonering
Snr: 14
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 121/2947
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 875,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 135 885,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 19. november 2025

Ansvarlig megler

Kenneth Andreassen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93863126

Megler

Nathasha Pettersen, Kontorsjef / Eiendomsmegler
Tlf. 95481214

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Vedlegg

Eikelundveien 44

Eikelundveien 44

Nabolaget Kjeller - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Kjeller skole (1-10 kl.) 795 elever, 35 klasser	14 min 1.3 km
Oks friskole (1-10 kl.) 302 elever, 23 klasser	17 min 1.5 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	7 min 3.3 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	8 min 3.7 km

Ladepunkt for el-bil

Kjeller skole - Lillestrøm Kom...	15 min
Riisløkka Barnehage - Lillestr...	21 min

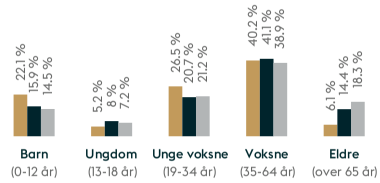
Offentlig transport

Holtveien Linje 340	6 min 0.5 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min 4.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 21.3 km
Oslo Gardermoen	25 min

Barnehager

Espira Kunnskapsbyen barnehage... 135 barn	7 min 0.6 km
Toppen barnehage (1-5 år) 64 barn	15 min 1.3 km
Holthagen barnehage (0-5 år) 61 barn	21 min 1.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjeller	2 356	1 028
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Sollia terrasse - balløkke	18 min
Skedsmovollen skole	18 min
Lillestrøm Arena	7 min
Sterkere Trening	7 min

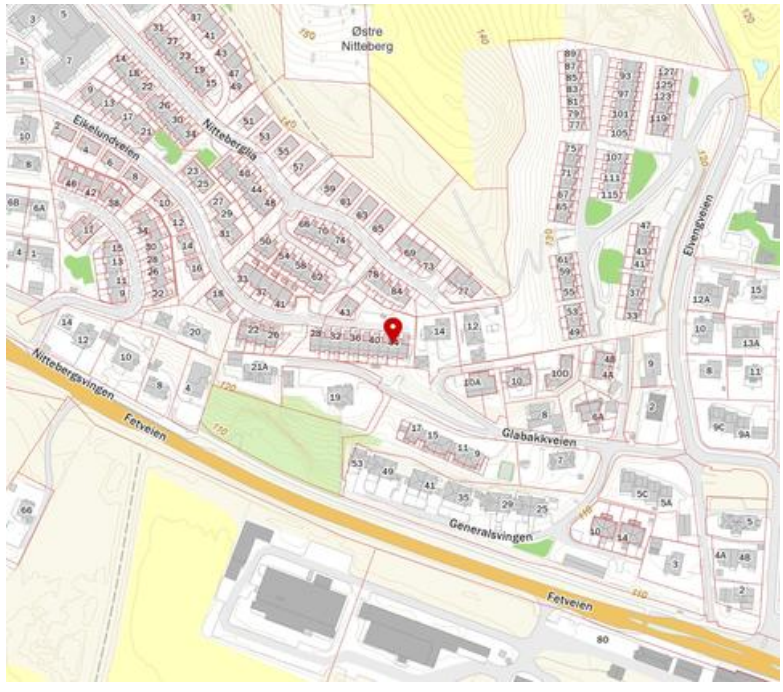
«Sentralt, landlig og trygt på en gang. Kinderegg!»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Eikelundveien 44, 2007 Kjeller



ANTALL TG	BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0 TG 0	INGEN AVVIK
21 TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
1 TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0 TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0 TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Takstmann
Sivert Dalen
Waldemar Thranes gate 55A
0173 Oslo
post@dalbeck.no
Tlf: 47841288

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i Byggmestrenes Takseringsforbunds (BMTF) faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt relevante deler av NS 3600 og gjeldende bestemmelser i avhendingslova. Analysen er spesielt rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å være i samsvar med kravene i lov om avhending av fast eigedom som trådte i kraft 1. januar 2022, samt forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:33, Bnr: 70
Hjemmelshaver:	Stanley Obini og Joyce Alozie
Seksjonsnr:	14
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	66 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2019

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	13.11.2025
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3

OM TOMTEN:
Tomt i nyetablert boligområde med småhusbebyggelse.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM BYGGEMETODEN:
Rekkehus over 3 etasjer. Støpt såle mot grunn. Grunnmur i betong. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående kledning. Flatt tak tekket med takpapp/membran.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normal stand fra byggeår. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak annet en normalt vedlikehold. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser i entré, bad og toalettrom. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår hovedsakelig i normal stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Enkelte sår/hakk/rift og slitasje på dører og overflater samt knirk i trapper forekommer og anses som normalt. Det registreres bom/hulrom under de to ytterste flisene i entréen, ikke behov for strakstiltak.

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme i samtlige rom foruten bod.

Takhøyde: Ca 240cm målt i underetasje og 1.etasje. Ca 245cm målt i 2.etasje.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det er ikke utført vesentlige endringer i selgers eietid.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	46				39	7
1.Etasje	46	5		5	46	
2.Etasje	25			18	25	
SUM BYGNING	117	5		23	110	7
SUM BRA	122					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Underetasje: Gang, 2 Soverom, Bad, Bod
1.Etasje: Entré, Stue, Kjøkken, Bad
2.Etasje: Gang, Toalettrom, 2 Soverom

BRA-e:

Utebod

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdagen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

GARASJE / UTHUS:

Egen carport utenfor inngangspartiet.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

14/11/2025



Sivert Dalen

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det ble ikke påvist avvik med den synlige delen på befaringsdagen. Vurderingen er hovedsakelig foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår. Selve fundamentet ligger under bakkenivå og derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Ikke påvist avvik ved den synlige delen på befaringsdagen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene med avvik.

Det kunne ikke påvises spesielle avvik med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

3-lags vinduer produsert i 2018. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Visuelt undersøkt. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist avvik på sluk eller renner.

Visuelt undersøkt. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Ikke funnet nevneverdige avvik på befaringsdagen.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Sydvendt balkong på ca 5m2 med tilkomst fra stue/kjøkken i 1.etasje. Sydvestvendt takterrasse på ca 18m2 tilkomst fra gang i 2.etasje. Begge uteområder fremstår i normal stand. Periodisk vedlikehold må dog forventes.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad - Underetasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt slett flate i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Badekar, dusjhjønre med glassdører og vegghengt toalett.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Fall til sluk i dusjsonen samt totalt høyde fra terskel til sluk anses som tilstrekkelig. Det registreres dog fall utenfor dusjsonen på ca 10mm fra gulvet ved terskel til nedsenk og uten membranoppkant ved terskel noe som er avvik sett opp mot teknisk forskrift.

TEK17 §13-15 2C:
For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall på gulv utenfor dusjsonen eller membranoppkant på 15mm ved terskel.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble utført fuktsøk i teknisk skap for gulvvarme i bod. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader:

7.2 Bad - 1.Etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Flislagte vegger og malt slett flate i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Merknader:

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble utført fuktsøk i inspeksjonsluke for gulvvarme og inspeksjonsluke under trapp i underetasjen. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader:

8. Kjøkken
8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredningen som normalt vedlikeholdt med naturlig bruksslitasje. Det er observert enkelte småskader på fronter, ikke behov for strakstiltak.

Slette fronter, laminat benkeplate, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Merknader:

9. Rom under terreng
9.1 Underetasje

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Utlektet vegg på bad og bod. Overflatene fremstår i normal stand. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved overflatene på befaringstidspunktet.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det kunne ikke påvises avvik med den synlige delen av konstruksjonen.

Merknader:

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig fuktsikring vil kunne oppstå magasinering av fukt inne i veggen og danne grobunn for sopp og muggvekst.

Det ble ikke utført hulltaking på grunn av fliser på bad og manglende tilkomst i bod.

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.

Rør i rør system. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Boligen er tilkoblet felles fjernvarme. Ikke ytterligere undersøkt. Tilstandsgrad settes på grunn av alder på anlegget.

Merknader:

TG 1 10.3 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i samtlige rom foruten bod. Det er ikke påvist avvik på befaringsdagen.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Boligen er tilkoblet felles fjernvarme. Ikke ytterligere undersøkt. Tilstandsgrad settes på grunn av alder på anlegget.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon gjennomgående i boligen. Ventilasjonsaggregat plassert i utebod. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Ikke funnet nevneverdige avvik.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurdering blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
7.1.2	Bad - Underetasje Overflate gulv
	TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig fall på gulv utenfor dusjsonen eller membranoppkant på 15mm ved terskel.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Alozie, Joyce	9578-5999-4-2154777	2025-11-18 20:31:57
Obini, Stanley	9578-5994-4-505144	2025-11-11 21:36:56

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
11. nov. 2025

Oppdragsnummer
60-0412/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Eikelundveien 44, 2007 KJELLER

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Stanley Obini, Joyce Alozie

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. juli 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 91647558
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

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

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

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

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Det blir laget tilstandsrapport ifm. salget.

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

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 60-0412/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Obini, Stanley	2025-11-11	Alozie, Joyce	2025-11-18
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Obini, Stanley		bankID Alozie, Joyce	

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

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	Knut Andersen	Tom Haugen
Styrets leder	Styremedlem	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))

SLM STATSAUTORISERTE REVISORER

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.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 11.03.2025

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)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 11.03.2025

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.

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.

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))

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

Generert 18.11.25
Vår ref.: 5125 / 14
Meglers ref.: Ikke oppgitt

Boligopplysninger

Seksjon	14	**Bolignr**	
Boligselskap	5125 Eikelundveien Boligsameie 2	**Etasje**	1.etg
Adresse	Eikelundveien 44, 2007 KJELLER	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Joyce Alozie, Stanley Obini	**Bygningstype**	Rekkehus

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 18.11.25: kr 1 599,00 (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	2025-11	2025-12	2026-01	2026-02	2026-03	2026-04
Felleskostnader	890	890	890	890	890	890
Felleskostnader 2	214	214	214	214	214	214
Kabel-TV/Bredbånd	495	495	495	495	495	495
Total	1 599	1 599	1 599	1 599	1 599	1 599

Andel fellesgjeld for Seksjon

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 2024

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 798,00
Formue	kr 27 256,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

Fram til 31.12.20 var kabel-TV en del av felleskostnadene og fordelingsbrøken. Fra 01.01.2021 har kabel-TV/bredbånd blitt trukket ut av felleskostnadene og har en flat fordeling. Beløpet er totalt kr 113 148,- pr. år

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.

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

SKEDSMO KOMMUNE
Plan- og bygningsavdelingen
Byggesak tilsyn

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 LILLESTRØM

BESØKSADRESSE
LILLESTRØM

SENTRALBORD

TELEFAX

SKEDSMO KOMMUNE

BYGGESAK NORGE AS
Postboks 233
2381 BRUMUNDDAL

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2018/1566	Per Egil Johnsen, 66938404	04.07.2019

Saksnr.:2018/1566
Vedtaksnr.(DS):19/577

Midlertidig brukstillatelse - Nybygg boliger - gnr 33 bnr 70 - Eikelundveien 32, 36, 44 og 46

VEDTAK

Midlertidig brukstillatelse
Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse
Nybygg boliger i rekkehus, Eikelundveien 32, 36, 44 og 46, 2007 Kjeller

Gnr: 33	Bnr: 70	Festenr: 0	Seksjonsnr: 0

BRA: 487,6 m² (121,9 m² pr. boenhet)

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
18/233	13.03.2018	Tillatelse til tiltak med dispensasjon.
18/1034	18.12.2018	Midlertidig brukstillatelse.
19/245	27.03.2019	Midlertidig brukstillatelse.
19/341	26.04.2019	Endringstillatelse.
19/436	22.05.2019	Midlertidig brukstillatelse.
19/509	18.06.2019	Midlertidig brukstillatelse.

Vilkår for ferdigattest:
- Det må sendes inn oppdatert og signert gjennomføringsplan.
- Frist for søknad om ferdigattest 20.10.2019.

Merknader:
- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av gjennomføringsplan og i henhold til anmodning fra ansvarlig søker, datert 25.06.2019.
- Boligene tilknyttes fjernvarme.
- Midlertidig brukstillatelse gjelder deler av tiltaket: 4 stk boliger i rekkehus.

Pbl. § 21-10: Ansvarlig søker/tiltakshaver har ansvar for å søke om ferdigattest, jf. byggesaksforskriften (SAK10) §§ 8-1og 12-2 j. Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av pbl. § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

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

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

Gebyr
Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Skedsmo kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: http://www.skedsmo.kommune.no

Med hilsen

Johnny Ekse
seksjonsleder

Per Egil Johnsen
overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Faktura ettersendes.

Kopi til:
NITTEBERG PANORAMA ØST AS Finstadhagan 7 1930 AURSKOG
Nedre Romerike Brann og Redningsvesen IKS Sykehusveien 10 1474 NORDBYHAGEN

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.

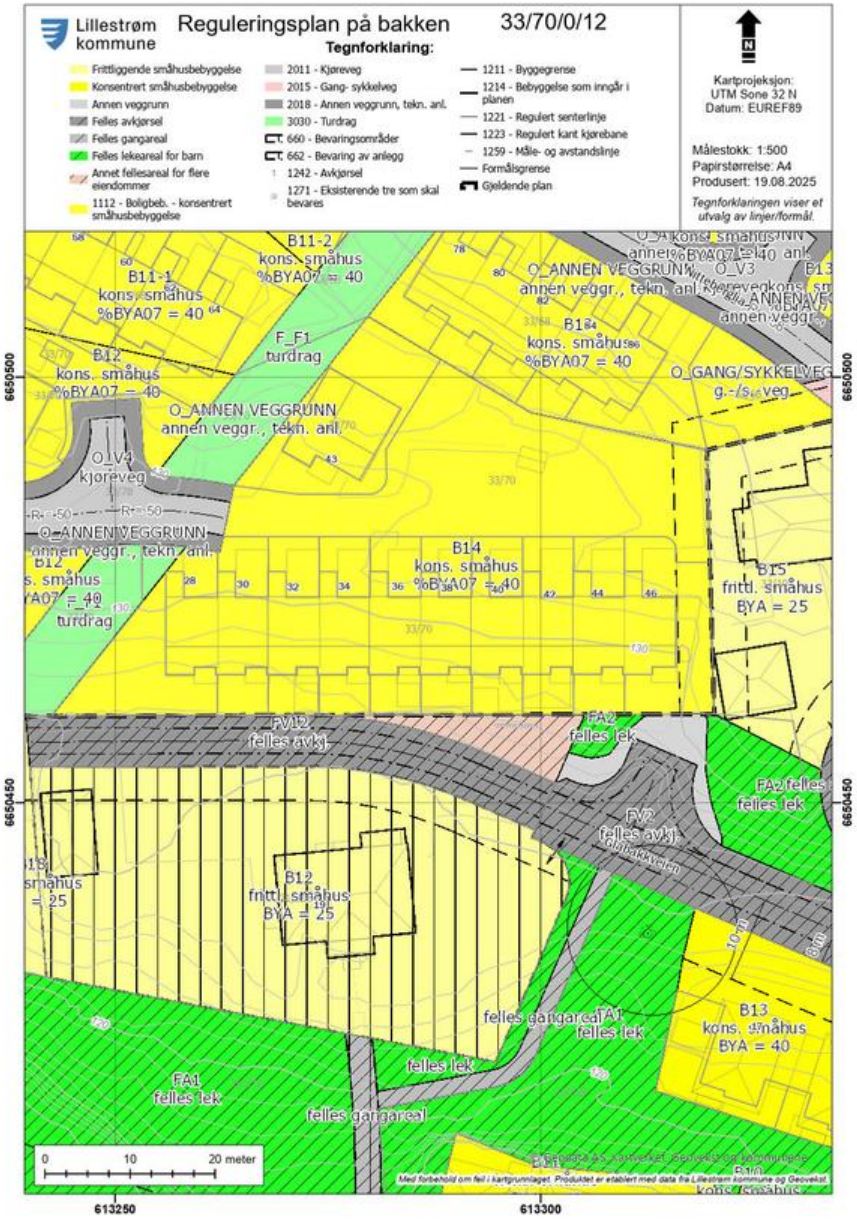
Med hilsen

Farrukh Hussain
Seksjonsleder

Ehsan Sadiyah Fjellrik
Avdelingsingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken
33/70/0/12
Tegnforklaring:
Frittliggende småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse
Annen veggrunn
Felles avkjørsel
Felles gangareal
Felles lekeareal for barn
Annet fellesareal for flere eiendommer
1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
2011 - Kjøreveg
2015 - Gang- sykkelveg
2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
3030 - Turdrag
660 - Bevaringsområder
662 - Bevaring av anlegg
1242 - Avkjørsel
1271 - Eksisterende tre som skal bevares
1211 - Byggegrense
1214 - Bebyggelse som inngår i planen
1221 - Regulert senterlinje
1223 - Regulert kant kjørebane
1259 - Måle- og avstandslinje
Formålsgrense
Gjeldende plan
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 19.08.2025
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
B11-2 kons. småhus %BYA07 = 40
B11-1 kons. småhus %BYA07 = 40
B12 kons. småhus %BYA07 = 40
F_F1 turdrag
O_ANNEN VEGGRUNN annen veggr., tekn. anl.
O_V4 kjøreveg
B14 kons. småhus %BYA07 = 40
O_V3
O_GANG/SYKKELVEG g./s.veg
B15 frittl. småhus BYA = 25
FV12 felles avkj.
FA2 felles lek
FV2 felles avkj.
B12 frittl. småhus BYA = 25
B13 kons. småhus BYA = 40
felles gangareal
FA1 felles lek
6650500
6650450
613250
613300
0
10
20 meter

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0412/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Eikelundveien 44 2007 KJELLER

Betegnelse: Gnr 33, bnr 70, snr 14 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no