NORDVIK

Eikskollen 7E

3 soverom | 82 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Eikskollen 7E

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
28	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
173	Vedlegg
175	Kontaktinfo
178	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
181	Forbrukerinformasjon om budgivning
182	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.07.2026

Nøkkelinformasjon



Flott 4-roms over 2 plan med egen inngang | Rekkehusfølelse | V.vendt balkong | Rolig og attraktivt | P-plass m/lader

Prisantydning	**6 200 000,-**
Omkostninger	**161 590,-**
Totalpris	**6 582 413,-**
Fellesgjeld	**220 823,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 895,-**
BRA-i	**82 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1953**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Eikskollen 7E - En lys, innholdsrik og barnevennlig 4-roms leilighet med en rolig og attraktiv beliggenhet på Eikskollen i Bærum.

Leiligheten går over to plan med en praktisk planløsning som skiller oppholdsrom og soveromsavdeling. I 3. etasje finner du stue og kjøkken med utgang til en stor, vestvendt balkong med flott utsikt mot Bærumsmarka. I 4. etasje ligger tre soverom, bad og en praktisk hems som passer perfekt til gjester, lek eller ekstra oppbevaring. Boligen har en moderne standard, gode lysforhold og en familievennlig beliggenhet med kort vei til skole, barnehager, kollektivtransport og marka.

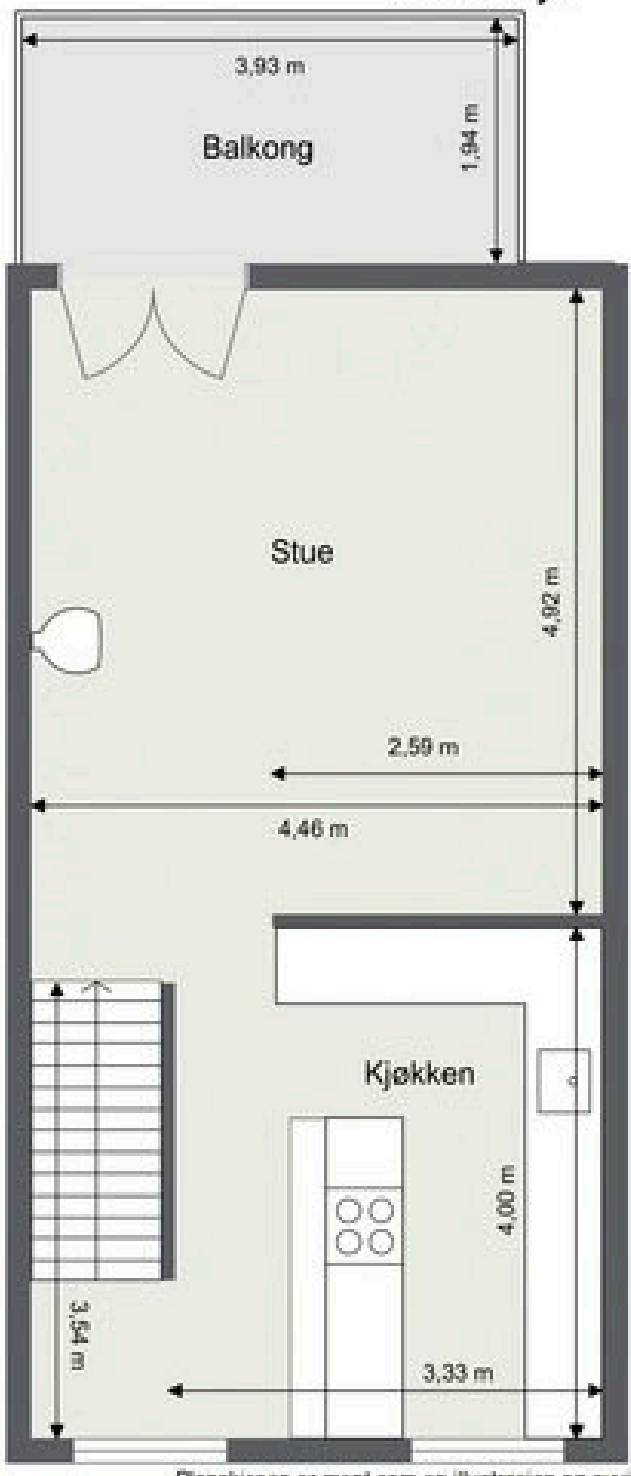
Høydepunkter:
3 gode soverom
Leilighet o/2 plan med egen inngang
Meget lys & gjennomgående leilighet
2 boder i kjeller samt felles sykkelbod
Parkeringsplass med elbillader

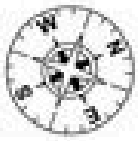
Planløsning

Kjeller
Total BRA: 4 kvm

TEK :NORGE

Eikskollen 7E
3. Etasje





Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.















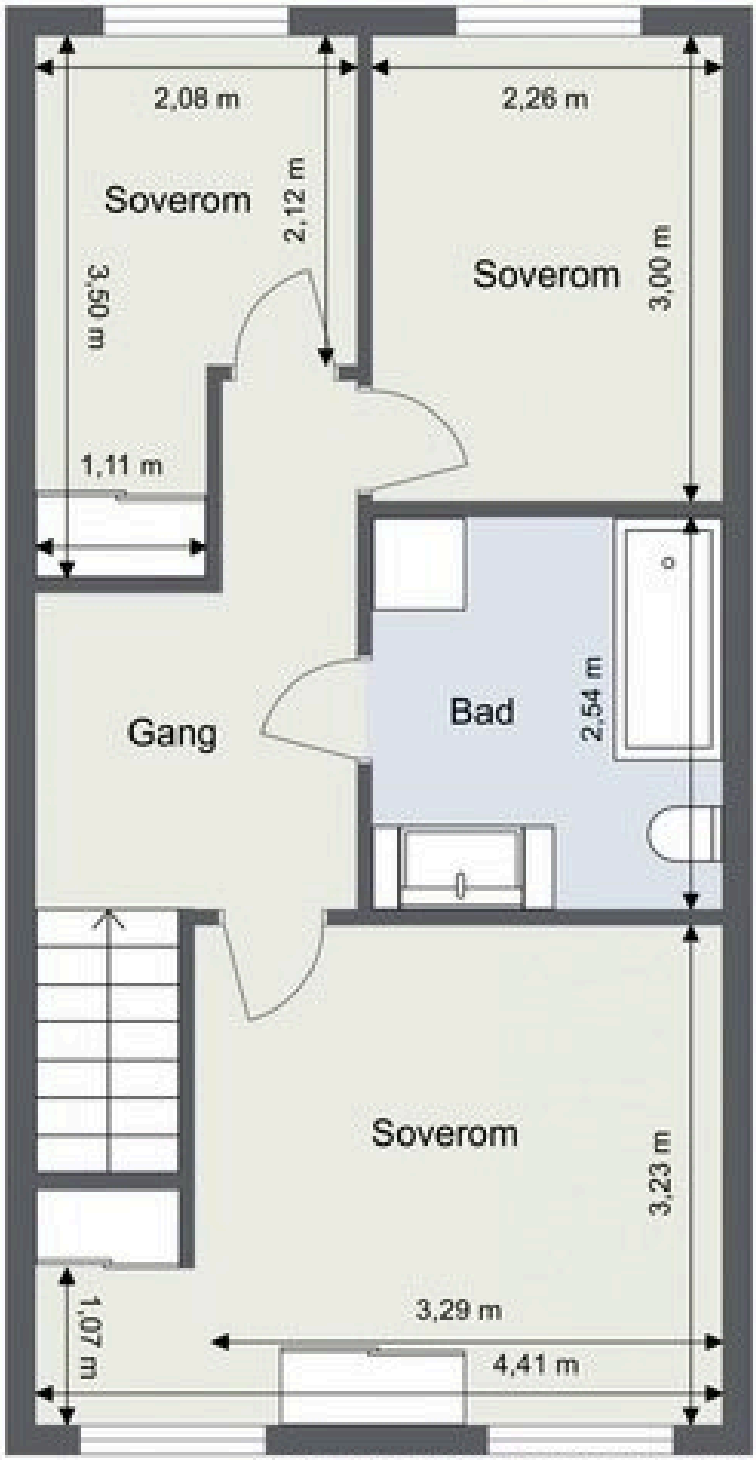


Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm

TEK :NORGE

Eikskollen 7E
4. Etasje





Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.

Soverom 1





Soverom 2

Soverom 3 med hems










BOSCH







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0204/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Eikskollen 7E, 1361 ØSTERÅS
Gnr 34, bnr 28, snr 11 / Gnr 33, bnr 4 (ideell andel 247/830186) / Gnr 33, bnr 250 (ideell andel 247/830186) / Gnr 33, bnr 251 (ideell andel 247/830186) / Gnr 34, bnr 15 (ideell andel 3/2436) / Gnr 34, bnr 508 (ideell andel 247/830186) / Gnr 34, bnr 509 (ideell andel 247/830186) / Gnr 34, bnr 510 (ideell andel 247/830186) / Gnr 34, bnr 511 (ideell andel 247/830186) / Gnr 34, bnr 514 (ideell andel 247/830186) / Gnr 34, bnr 515 (ideell andel 247/830186) / Gnr 34, bnr 516 (ideell andel 247/830186) / Gnr 34, bnr 517 (ideell andel 247/830186) / Gnr 34, bnr 518 (ideell andel 247/830186) / Gnr 34, bnr 712 (ideell andel 247/830186) / Gnr 34, bnr 735 (ideell andel 247/830186) i Bærum kommune

Selger
Erik Harry Torgersen

Kjøpesum og omkostninger
6 200 000,- (Prisantydning)
220 823,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 420 823,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
160 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
161 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
174 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 582 413,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 595 413,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1953

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 82 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 86 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 40 kvm.
Total BRA: 40 kvm.
TBA: 8 kvm.

4. etasje:
BRA-i: 40 kvm.
Total BRA: 40 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Boligen inneholder:

2. etasje: Entré
3. etasje: Entré/garderobe, kjøkken og stue med utgang til vestvendt balkong
4. etasje: Tre soverom, hems og bad

Gode oppbevaringsmuligheter med to boder i kjeller, loft med lagringsplass og en praktisk hems. I tillegg har sameiet en felles sykkelbod.

Standard
Boligen rom for rom:
-3. etasje -

Entré:
Entré i 2. etasje med plass til skohylle og klesoppheng. I 3. etasje er det god plass til garderobeskap, og det er også mulig å etablere en entréløsning med skap.

Stue:
Lys og romslig stue med god plass til både spisegruppe og sofaseksjon. Gjennomgående planløsning med vinduer mot øst og vest gir rikelig med dagslys og en luftig romfølelse. Fra stuen er det utgang til en stor, vestvendt balkong med elektrisk markise, gode solforhold og god plass til utemøbler og grill.

Kjøkken:
Kjøkken med slette fronter og laminerte benkeplater med oppkant. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Frittstående oppvaskmaskin og side-by-side kjøleskap med fryser. Kjøkkenventilator med kullfilter. Praktisk kjøkkenøy gir ekstra arbeidsflate og god oppbevaringsplass.

-4. etasje-

Soverom:
Leiligheten har tre gode soverom, alle samlet på boligens øverste plan. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, garderobeløsning og annet ønsket møblement. De to øvrige soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har praktiske størrelser med gode møbleringsmuligheter. Soverom 3 har i tillegg adkomst til en praktisk hems som gir ekstra oppbevaringsplass eller fleksibel bruk.

Hems:
Loftet er delvis innredet som en praktisk hems med adkomst fra hovedsoverommet. Takvindu gir godt naturlig lys. Resterende loftsareal er fortsatt tilgjengelig via loftsluke fra gangen i 4. etasje og gir ekstra lagringsplass.

Bad:
Bad med flislagte vegger og gulv. Innredet med badekar, vegghengt toalett og servant med underskap. Egen nisje med opplegg for vaskemaskin og hyller til oppbevaring over. Mekanisk avtrekk via elektrisk vifte og tilluftsspalte i dør.

Overflater:
Vegger: Malte, slette overflater, malt panel og flislagte vegger på bad.
Tak: Malte, slette overflater, panel og Tak-ess.
Gulv: 1- og 3-stavs parkett, fliser på bad og i trapp til 3. etasje, samt linoleum i entré i 2. etasje.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er utført i plast (rør-i-rør). Fordelerskap med stengeventiler, og rør i rør system frem til tappestedene på bad. Åpent anlegg med plastrør i kjøkkenbenk. Boligens avløpsanlegg er hovedsakelig fra byggeår. Avløpsrørene i boligen er skjult i rørgater og det blir opplyst om at avløpsrørene ble rehabilitert i 2019. Naturlig ventilasjon. Avtrekk på bad. friskluftsventiler i vindu og på vegg. Det er installert en ca. 200 liters varmtvannstank plassert på loft.

Parkering
Det medfølger en biloppstillingsplass til leiligheten med elbillader.

Modernisering og påkostninger
I regi av sameiet er det gjennomført flere større oppgraderinger av bygningsmassen, herunder rørfornying av avløpsrør, etablering av balkonger, utskifting av samtlige vinduer og terrassedør, montering av elbillader, installasjon av veggventiler samt brannstige.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

-Utført arbeid-

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: -Montert Waterguard -6/2-2024, utført av Grønn VVS AS. Informasjon hentet fra tidligere eieres egenerklæring: -Rørfornying, 2019, arbeid utført i regi av sameiet. av Olimb. -Lagt sveisemembran sommeren 2013. Lagt nye rør-i-rør. Rørlegger E. Jørstad AS, Elektriker Brødrene Kolstad. Installasjon våtromsmembran, Øb-tak AS (Mats Ekrogn).

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: se over.

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?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Høsten 2022 ble det utført større vedlikeholdsarbeider på bygget i regi

av sameiet. Alle vinduer og balkongdør ble byttet ut, fasaden ble rehabilitert. Usikker på firma, men dette har sameiet, eventuelt foretningsfører ABBL svar på. Ny balkong montert i 2018, utført av Balkongbygg.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Informasjon hentet fra tidligere eieres egenerklæring: I 2018 la Stolt elektro delvis nytt el-anlegg og gjennomførte el-sjekk anlegget.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.
Når ble kontrollen utført? se over.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av sameiet.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Waterguard, montert 6/2-2024 av Grønn VVS AS.

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.?
Ja.
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei.
Eventuell kommentar: Informasjon hentet fra tidligere eieres egenerklæring: Delvis innredet loft gjennomført av en tidligere eier i 2018.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Nei.
Eventuell kommentar: I forbindelse med arbeidene høsten 2022 skulle ventilasjonen også utbedres, usikker av hvem, viser til at dette ble utført av sameiet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Informasjon hentet fra tidligere eieres egenerklæring: Lagt nytt gulv, vegger og lister i overetasjen.

-Offentlige og private forhold-

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave fra da jeg kjøpte boligen i 2022.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Eiolf Rasmussen

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:

-Utvendig byggemåte-
Vinduene er trevinduer beslått med aluminium og med isolerglass. Det er ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med isolerglass. Balkong. Ca. 8 kvm balkong med adkomst fra stue.

-Innvendig byggemåte-
Gulv har parkett, flis og belegg. Innvendig har veggene malte plater og betongvegg, og himlingen har malte plater. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong og trebjelker. Det er mursteinspipe og vedovn. Det er betongtrapp og tretrapp. Innvendige dører er malte, glatte dører.

TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Bygningsdeler som har fått TG2:
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Kjøkken > Etasje 3 > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > Etasje 3 > Kjøkken > Avtrekk
Våtrom > Etasje 4 > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Våtrom > Etasje 4 > Bad > Overflater gulv

Våtrom > Etasje 4 > Bad > Sanitærutstyr og innredning

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist sprekker i ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Innbo og løsøre
Alle integrerte hvitevarer på kjøkken 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.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter § 4 må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Leietaker skal skriftlig forplikte seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak, og seksjonseier plikter å informere styret og forretningsfører om leieforholdet.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Alle eiendommer som selges skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Elektrisk. Varmekabler på bad. Peisovn i stuen.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 895,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Internett/Kabeltv
- Vaktmestertjenester
- Kom. avg.
- m.m.

Fellesutgifter: kr. 3 947
Renter og omkostninger lån: kr. 1 136
Avdrag lån: kr. 712
Tilleggsytelser - Strøm fryseboks/kjøleskap: kr. 100

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring inkludert i felleskostnadene.
- Boligen er ikke tilknyttet boligalarm.
- Kabel-tv/internett fra Telenor inkludert i felleskostnadene.
- Ved: Kostnader vil variere avhengig av forbruk.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 450 474,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 801 896,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret

2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Telenor på både internett og TV. Grunnpakke inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Eiksbo Boligsameie, orgnr. 975 433 951

Om sameiet
Eiksbo Boligsameie består i dag av 72 seksjoner og er registrert i Brønnøysundregistrene med org. nr: 975 433 951.

Større utført vedlikehold:
· Satt inn stålrør i alle piper 2017
· Nye balkonger i 3/4 etasje 2018/2019
· Laget infrastruktur og klargjort for elbilladere
· Rehabilitering av soilrør 2019/2020
· Oppmerking av parkeringsplasser 2020
· Montert fartsdumper og 2 nye bommer på interne veier
· Lagt varmekabler i gangvei ved blokk 3,5 og 7 forbi postkasser og ned til søppelskur
· Bytte vinduer og terrassedører i alle leilighetene
· Vaske og male alle fasader og utvendige trapper til blokkene
· Nye brannstiger er montert på blokkene
· Nye lufteventiler i alle leilighetene
· Nye utelamper ved inngangspartier
· Utført vedlikehold av garasjene
· Byttet røykvarslere i kjellere og loft
· Kontroll av det elektriske anlegget
· Kontroll av samtlige piper.

Styrets arbeider i 2025:

· Løpende mindre vedlikehold
· Styret har ingen planer om større prosjekter i kommende periode. Målet blir å bygge opp igjen en økonomisk buffer for å sikre økonomisk forutsigbarhet.
· Styret har engasjert seg i driften av Eiksmarka Garasjelag AS hvor de eier 9 av 56 aksjer/garasjer.

Se papirer fra sameiet vedlagt prospektet for utfyllende liste over alle styrets arbeider og diverse løpende vedlikeholdsarbeider.

Forretningsfører
ABBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse

Informasjon om fellesgjeld
Kr 220 823,-pr. 17.06.2026
Avdrag: Kr 712,-
Rentekostnader: Kr 1 136,-

Lånenummer: 12138243816, DnB ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 17.06.2026: 6.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 100
Saldo per 17.06.2026: 1 266 873
Andel av saldo: 17 843
Første termin/første avdrag: 01.11.2019 (siste termin 01.10.2034)

Lånenummer: 12138243808, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 17.06.2026: 6.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 220
Saldo per 17.06.2026: 3 454 300
Andel av saldo: 48 652
Første termin/første avdrag: 01.11.2019 (siste termin 01.10.2044)

Lånenummer: 16366104341, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 17.06.2026: 6.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 196
Saldo per 17.06.2026: 10 590 601
Andel av saldo: 149 163
Første termin/første avdrag: 01.11.2022 (siste termin 01.10.2042)

Lånenummer: 16368153412, DnB ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 17.06.2026: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 213
Saldo per 17.06.2026: 366 703
Andel av saldo: 5 165
Første termin/første avdrag: 01.04.2024 (siste termin 01.03.2044)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 12 481,- pr. 17.06.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 863 574 ,- Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 651 158,-

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.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres 2 dugnader i året (vår/høst).

Dyrehold
Husdyr er tillatt, forutsatt at de ikke er til sjenanse for andre beboere. Ved lufting skal hunder holdes i bånd. Dyreeier er ansvarlig for å fjerne ekskrementer og sørge for at fellesarealer og andres eiendom ikke tilgrises eller skades.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3441931

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 547 kvm (Eiertomt)
Flotte og store fellesområder opparbeidet med gressplen, flere lekeplasser og en flott liten "100meter skog". Perfekt for barnefamilier. Asfalterte interne adkomstveier.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt på fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eikskollen ligger høyt og fritt mellom Østerås og Eiksmarka, i et stille område omgitt av grønne omgivelser med skog, turstier, lekeplasser og åpne plener som skaper et trygt og innbydende nærmiljø.

I gangavstand finner du Østerås kjøpesenter, hvor du har alt du trenger i hverdagen samlet på ett sted - apotek, vinmonopol, legesenter, treningssenter, dagligvare, bakeri og blomsterbutikk. Senteret er under oppussing, og flere nye butikker har allerede kommet på plass, blant annet Musti, Skin Tonic, Meny og KappAhl. Like i nærheten ligger også Eiksmarka senter, med sitt hyggelige utvalg av butikker og servicetilbud, fra bokhandel og blomsterbutikk til sushi, Domino's Pizza og helsestasjon. For de små ærendene er Joker med posttjenester bare noen minutters gange unna, og holder åpent alle dager i uken.

Eiksmarka Tennisklubb ligger i nærheten med 6 baner på Eiksmarka og 4 baner på Nadderud. Det er flere golfbaner i området, som Haga Golfklubb (27 hull) og Grini Golfklubb (9 hull). Østern Brug, et ridesenter, ligger en kort biltur unna. Området har lett tilgang til Bærumsmarka, som byr på flotte turmuligheter både sommer og vinter. Det er lysløyper og skiløyper i området, samt badevann og stier. Fossum Idrettsforening, som tilbyr ulike barneidretter, ligger kun 2 kilometer unna.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med både Eiksmarka og Østerås T-banestasjon bare 7-10 minutters gange unna. T-banen tar cirka 15 minutter til Oslo sentrum. Det går også busser fra Østerås kjøpesenter til Bekkestua, Sandvika, Lysaker og Oslo sentrum flere ganger i timen.

Skoler i nærheten:
-Eikeli barneskole (ca. 1,5 km)
-Østerås Ungdomsskole (ca. 1 km)
-Eikeli Videregående skole (ca. 1,6 km)

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Midlertidig brukstillatelse innebærer at boligen lovlig kan tas i bruk, men at det gjenstår enkelte arbeider før ferdigattest kan utstedes. Det gjøres oppmerksom på at det normalt ikke utstedes ferdigattest for byggesaker fra før 1998.

Det foreligger byggetegninger av eldre dato. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Kjøper overtar risikoen knyttet til videre bruk av eiendommen, herunder eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter. Det kan også forekomme avvik mellom dagens rombruk eller rombenevnelser og det som opprinnelig er byggemeldt og godkjent.

Det foreligger ferdigattest for balkongene datert 06.11.2018.

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

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Id 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=

VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer Delareal 2 548 kvm
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Id 1949119 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1949119)
Navn EIKSMARKA, område G
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 09.08.1950
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8655/1949119.pdf
Delarealer Delareal 2 425 kvm
Formål Blokkbebyggelse
Delareal 123 kvm
Formål Kjørevei

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3024/34/28/11:
18.12.1951 - Dokumentnr: 8593 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
"Vei"
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3024 Gnr:34 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1976 - Dokumentnr: 5886 - Erklæring/avtale
Seksjonseierne har ikke forkjøps-inn- eller oppløsninsrett.
Overført fra: Knr:3024 Gnr:34 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1976 - Dokumentnr: 5886 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/12
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 012 SEKSJONER

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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke fredet eller underlagt vernebestemmelser.

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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og

innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 366,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 400,-
Utlegg foto - Interiør og fasade (har dronebilder fra før) ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport (nye priser etter 01.07.2026) ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 156 091,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven
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 28. juli 2026

Ansvarlig megler
Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

Megler 2
Panadda Næss, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45229387

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

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). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Eikskollen 7E

Nabolaget Østerås - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Eiksmarka skole (1-7 kl.)	553 elever, 24 klasser	11 min / 1 km
Eikeli skole (1-7 kl.)	412 elever, 20 klasser	15 min / 1.2 km
Hosle skole (1-7 kl.)	454 elever, 20 klasser	4 min / 2.6 km
Østerås skole (8-10 kl.)	419 elever, 21 klasser	10 min / 0.9 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.)	218 elever, 14 klasser	20 min / 1.8 km
Eikeli videregående skole	458 elever, 18 klasser	16 min / 1.4 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum		7 min

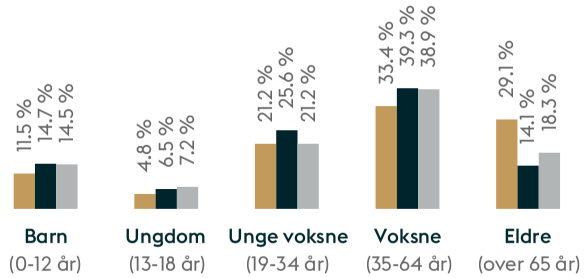
Offentlig transport

Østerås senter	Linje 140, 140N, 212, 230, 235	3 min / 0.3 km
Østerås	Linje 2	10 min / 0.9 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	11 min / 6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	21 min / 14.1 km
Oslo Gardermoen		50 min

Barnehager

Østerås barnehage Avd Ovenbakk...	12 barn	7 min / 0.6 km
Østerås barnehage Avd Fururabb...	38 barn	8 min / 0.6 km
Eikebo barnehage (1-5 år)	34 barn	7 min / 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østerås	2 865	1 687
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Eiksmarka skole	8 min
Lønnås balløkke	10 min
Østerås Treningssenter	4 min
Fresh Fitness Østerås	4 min

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Eikskollen 7 E, 1361 ØSTERÅS
BÆRUM kommune
gnr. 34, bnr. 28, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 25.06.2026 **Rapportdato:** 09.07.2026 **Oppdragsnr.:** 11893-1557 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** VH4089

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eiolf Rasmussen **Vår ref:** Takstmann Eiolf Rasmussen

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Eiolf Rasmussen

Uavhengig Takstingeniør

eiolf.rasmussen@tek-norge.no

917 56 412

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter fra 1953.

Leiligheten har romfordeling fordelt over flere etasjer, der etasje 2 inneholder gang, etasje 3 inneholder stue og kjøkken, og etasje 4 inneholder tre soverom, bad og gang. Det er adkomst til en balkong på cirka 8 kvadratmeter fra stuen. Det medfølger en varmtvannstank plassert på loftet, og avløpsrørene er skjult i rørgater.

Boligen har en varierende teknisk tilstand preget av flere avvik som kan kreve tiltak og vedlikehold i nær fremtid. Det er registrert behov for oppgraderinger og kontroller innenfor flere områder, spesielt knyttet til helse, miljø og sikkerhet, samt innvendige installasjoner og tekniske anlegg.

Bygningen er oppført i 1953, noe som tilsier en betydelig alder hvor konstruksjoner og tekniske løsninger er basert på datidens byggeskikk og forskrifter. Boliger fra denne tidsperioden har generelt lavere isolasjonsevne og energieffektivitet sammenlignet med moderne krav. Det er imidlertid opplyst at enkelte oppgraderinger har funnet sted, slik som vinduer fra 2022, kjøkkeninnredning fra 2011, rehabilitering av avløpsrør med strømper i 2019, samt bad og vannledninger fra 2013, noe som bidrar til å redusere enkelte aldersbetingede svakheter for disse spesifikke delene.

Det er ikke registrert noen store eller alvorlige avvik med tilstandsgrad 3 i rapporten.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er trevinduer beslått med aluminium og med isolerglass.
Det er ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med isolerglass.
Balkong. Ca. 8 kvm balkong med adkomst fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har parkett, flis og belegg.
Innvendig har veggene malte plater og betongvegg, og himlingen har malte plater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong og trebjelker.
Det er mursteinspipe og vedovn.
Det er betongtrapp og tretrapp
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av synlig membran topp flis ved dørterskelen er 5 mm.
Våtrommet har løstliggende banemembran under påstøp på gulv.
Synlig i sluk
Våtrommet har plastsluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er fra 2011

Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin,
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført i plast (rør-i-rør). Fordelerskap med stengeventiler, og rør i rør system frem til tappestedene på bad.
Åpent anlegg med plastrør i kjøkkenbenk.
Boligens avløpsanlegg er hovedsakelig fra byggeår.
Avløpsrørene i boligen er skjult i rørgater og det blir opplyst om at avløpsrørene ble rehabilitert i 2019
Naturlig ventilasjon. Avtrekk på bad. friskluftsventiler i vindu og på vegg
Det er installert en ca. 200 liters varmtvannstank plassert på loft.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

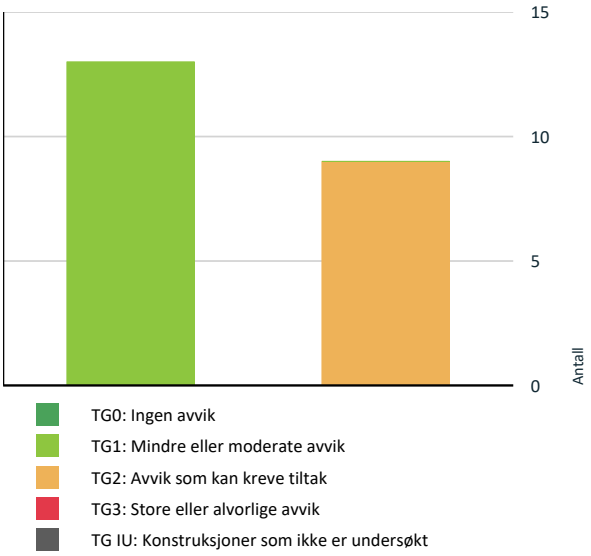
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 3 > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 3 > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 4 > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 4 > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 4 > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er påvist sprekker i ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1953

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er trevinduer beslått med aluminium og med isolerglass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med isolerglass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong. Ca. 8 kvm balkong med adkomst fra stue.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv har parkett, flis og belegg.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendig har veggene malte plater og betongvegg, og himlingen har malte plater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong og trebjelker.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Målinger er utført i stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er mye møbler og eiendeler i rommene i 4. etg så måling er ikke utført der

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å utføre en grundigere måling av etasjeskiller med rotasjonslaser og flere målepunkter i umøblert bolig dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende.
Konsekvensen av nivåforskjeller kan være redusert komfort, utfordringer ved legging av nytt gulv og eventuelt påvirkning på møblering.
Det må forventes enkelte skjevheter i eldre bygg, men større avvik kan indikere behov for utbedring ved eventuell renovering.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og det foreligger heller ikke opplysninger at bygget er utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.





Det er sprekk i ildfaststein i vedovn

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er betongtrapp og tretrapp

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Tilstandsrapport



Det mangler rekkverk i trappen

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

ETASJE 4 > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE 4 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

ETASJE 4 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE 4 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av synlig membran topp flis ved dørterskelen er 5 mm.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

ETASJE 4 > BAD

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Synlig i sluk

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE 4 > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

ETASJE 4 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport



Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

ETASJE 4 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

ETASJE 4 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i tresvill på soverom

KJØKKEN

ETASJE 3 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning er fra 2011

Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin,

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

Tilstandsrapport



ETASJE 3 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført i plast (rør-i-rør). Fordelerskap med stengeventiler, og rør i rør system frem til tappestedene på bad. Åpent anlegg med plastrør i kjøkkenbenk.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

• Det er installert varmtvannstank med uisolerte vannrør på kaldtloft

• Uisolerte vannrør på kaldtloft kan føre til at vannrør fryser når det blir minusgrader, noe som kan medføre lekkasjer.

Vannrør på loft har mangelfull innfesting. Klammer.



Manglende innfesting av vannrør.
Uisolerte vannrør på kaldtloft.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligens avløpsanlegg er hovedsakelig fra byggeår.
Avløpsrørene i boligen er skjult i rørgater og det blir opplyst om at avløpsrørene ble rehabilitert i 2019 ved bruk av strømper.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Avtrekk på bad. friskluftsventiler i vindu og på vegg

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er installert en ca. 200 liters varmtvannstank plassert på loft.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Elektrisk anlegg

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

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Det er ikke brannskille mellom enheter på loft.

Tilstandsrapport



Bildet er tatt fra loftsluke over naboleilighet.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist sprekker i ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 2	2			2	
Etasje 3	40			40	8
Etasje 4	40			40	
Kjeller		4		4	
SUM	**82**	**4**			**8**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 2	Gang		
Etasje 3	Stue, kjøkken		
Etasje 4	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, gang		
Kjeller		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2026	Eiolf Rasmussen	Takstingeniør
	Erik Harry Torgersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	34	28		11	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Eikskollen 7 E

Hjemmelshaver
Torgersen Erik Harry

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.07.2026	
2	09.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Erik Harry Torgersen	9578-5999-4-1212688	2026-06-24 16:11:23

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
24. juni 2026

Oppdragsnummer
56-0204/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Eikskollen 7E, 1361 ØSTERÅS

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Erik Harry Torgersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. juni 2022

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: 81442408
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: -Montert Waterguard -6/2-2024, utført av Grønn VVS AS. Informasjon hentet fra tidligere eieres egenerklæring: -Rørfornying, 2019, arbeid utført i regi av sameiet. av Olimb. -Lagt sveisemembran sommeren 2013. Lagt nye rør-i-rør. Rørlegger E. Jørstad AS, Elektriker Brødrene Kolstad. Installasjon våtromsmembran, Øb-tak AS (Mats Ekrogn).

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: se over.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Høsten 2022 ble det utført større vedlikeholdsarbeider på bygget i regi av sameiet. Alle vinduer og balkongdør ble byttet ut, fasaden ble rehabilitert. Usikker på firma, men dette har sameiet, eventuelt foretningsfører ABBL svar på. Ny balkong montert i 2018, utført av Balkongbygg.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Informasjon hentet fra tidligere eieres egenerklæring: I 2018 la Stolt elektro delvis nytt el-anlegg og gjennomførte el-sjekk anlegget.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? se over

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av sameiet.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Waterguard, montert 6/2-2024 av Grønn VVS AS.

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Informasjon hentet fra tidligere eieres egenerklæring: Delvis innredet loft gjennomført av en tidligere eier i 2018.

---

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

Eventuell kommentar: I forbindelse med arbeidene høsten 2022 skulle ventilasjonen også utbedres, usikker av hvem, viser til at dette ble utført av sameiet.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Informasjon hentet fra tidligere eieres egenerklæring: Lagt nytt gulv, vegger og lister i overetasjen.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra da jeg kjøpte boligen i 2022.

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: 56-0204/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Erik Harry Torgersen	**2026-06-24**

Identifikasjon

Erik Harry Torgersen

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Eikskollen 7 E
Postnr	1361
Sted	ØSTERÅS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	34
Bnr.	28
Seksjonsnr.	11
Festenr.	
Bygn. nr.	6694098
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2022-1398324
Dato	18.05.2022



Innmeldt av	Magnus Isefjær Huus-Hansen

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

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

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

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

Målt energibruk: 9 875 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 354 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	933,3 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1953
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Eikskollen 7 E
Postnr/Sted: 1361 ØSTERÅS
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0301
Dato: 18.05.2022 20:08:24
Energimerkenummer: A2022-1398324
Ansvarlig for energiattesten: Magnus Isefjær Huus-Hansen
Energimerking er utført av: Magnus Isefjær Huus-Hansen

Gnr: 34
Bnr: 28
Seksjonsnr: 11
Festenr:
Bygnnr: 6694098

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Boligopplysninger:

Eiksbo Sameie		**Vår ref.:**	65/711
EIKSKOLLEN 7 E		**Type:**	Sameie
1361 ØSTERÅS		**Eiere:**	Erik Harry Torgersen
Organisasjonsnr:	975 433 951	**Seksjonsnr:**	11

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 895**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	3 947
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	1 136
	AVDRAG LÅN	712
Tilleggsytelser:	Strøm fryseboks/kjøleskap	100

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	220 823	Gjeld siste årsoppg.:	224 646
Klient ajourf. lån:	15 678 477,81	Klient gj. s. årsoppg.:	15 931 086

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12138243816, DnB ASA
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 17.06.2026: 6.35% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 100
- Saldo per 17.06.2026: 1 266 873
- Andel av saldo: 17 843
- Første termin/første avdrag: 01.11.2019 (siste termin 01.10.2034)

Lånenummer: 12138243808, DnB Bank ASA
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 17.06.2026: 6.35% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 220
- Saldo per 17.06.2026: 3 454 300
- Andel av saldo: 48 652
- Første termin/første avdrag: 01.11.2019 (siste termin 01.10.2044)

Lånenummer: 16366104341, DnB Bank ASA
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 17.06.2026: 6.4% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 196
- Saldo per 17.06.2026: 10 590 601
- Andel av saldo: 149 163
- Første termin/første avdrag: 01.11.2022 (siste termin 01.10.2042)

Lånenummer: 16368153412, DnB ASA
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 17.06.2026: 7.15% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 213
- Saldo per 17.06.2026: 366 703
- Andel av saldo: 5 165
- Første termin/første avdrag: 01.04.2024 (siste termin 01.03.2044)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Andreas Owe
Adresse:	Eikskollen 3 C
Postnr/-sted:	1361 ØSTERÅS
E-post:	styret.eiksbo@gmail.com

Parkering: Egne regler for parkering. Kontakt styreleder

Boligopplysninger:

Eiksbo Sameie
EIKSKOLLEN 7 E
1361 ØSTERÅS

Vår ref.: 65/711
Type: Sameie
Eiere: Erik Harry Torgersen

Organisasjonsnr: 975 433 951

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	224 646	Andre inntekter:	2 857
Annen formue:	12 481	Utgifter:	14 498		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 34/28 - seksjon:11
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441931

VEDTEKTER
FOR
EIKSBO SAMEIE

(Endret på årsmøte 10.12.96, 29.04.98, 25.04.05, 27.03.07, 05.04.18, 27.10.19, 02.06.22 og 22.12.23)

§ 1
Seksjonene

Eiendommene:	Eikskollen 3 og 5,	gnr. 34, bnr. 24
	Eikskollen 7,	gnr. 34, bnr. 28
	Eikskollen 11,	gnr. 34, bnr. 26
	Eikskollen 13 og 15,	gnr. 34, bnr. 27
	Eikskollen 1,	gnr. 34, bnr. 23 - Garasjeanlegget

i Bærum ligger i sameie mellom eierne av de 72 eierseksjonene som bebyggelsen er oppdelt i.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 2
Formål

Sameiets formål er å sikre fellesinteresser og administrasjon av hele eiendommen med tilhørende anlegg av enhver art.

§ 3
Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

Videre har seksjonseierne rett til å bruke sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Fellesareal er de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene. Som fellesareal regnes blant annet trapper, ganger, heiser, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

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

§ 4 Rettslig rådighet over seksjon

Overdragelse av seksjon må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse vedtekter, tinglyste dokumenter og kjøpekontrakt.

Ved overdragelser plikter seksjonseier å informere både styret og forretningsfører skriftlig om dette, gjerne pr. epost, med kjøpers navn, nåværende adresse, telefonnummer, epostadresse, overtakelsesdato og innflyttingsdato.

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets godkjennelse. Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, før leieren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av seksjonseiermøtet og styret.

Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

Seksjonseieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 5
Seksjonseiernes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål(Boligformål).

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Styret kan kommunisere med alle eierne og leietakerne elektronisk. Det er den enkelte eiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 6
Seksjonsiernes vedlikeholdsplikt

Det påhviler den enkelte seksjonseier full indre vedlikeholdsplikt for sin seksjon og de ytre rom som disponeres med eksklusiv rett for den enkelte. Seksjonseieren har i tillegg også ansvaret for vedlikeholdet av vinduer og dører såvel innvendig som utvendig.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsansvaret for balkonger som er større enn den originale overtas av leilighetens eier. Vedlikeholdsansvaret nedfelles skriftlig i form av avtale mellom den enkelte eier og styret.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 7
Sameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bursenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Sameiet skal blant annet:

a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,

b) besørge vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder garasjeanlegg, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

§ 8
Forandring av fasade og seksjon

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det er forenlig med offentlige bestemmelser og ikke er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Utvendige forandringer er betinget av styrets godkjennelse.

§ 9
Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Årsmøte vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette hvert enkelt år

§ 10
Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 22.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 11
Fellesutgifter/fellesinntekter

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig i forhold til sin seksjonseierbrøk.
For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. For lite innbetalt felleskostnader dekkes av disposisjonsfond.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§ 12
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 38.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

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, jf. eierseksjonsloven

§ 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 13
Årsmøte

Sameiets øverste myndighet er sameiets årsmøte, hvorigjennom sameiet er gjenstand for demokratisk medlemskontroll.

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

Det er anledning til å møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

§ 14
Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å opplyse/informere styret om sin e-post adresse.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker, jf. vedtektene § 12 annet ledd.

§ 15
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

a) konstituering,
b) styrets årsmelding,
c) godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap,
d) eventuell godtgjørelse til styret,
e) driftsbudsjett,
f) valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer dersom noen av disse er på valg,
g) andre saker som er nevnt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter eierseksjonsloven § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. 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. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

§ 16
Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede.

§ 17
Årsmøtets myndighet og flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for 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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
f) vedtektsendringer.

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

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
b) oppløsning av sameiet,
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

§ 18
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 - 6 seksjonseiere som velges på årsmøtet.Styremedlemmene tjenestegjør i ett år ad gangen. Styrets formann velges av seksjonseierne.
Styret ansetter forretningsfører for sameiet. Styret er bemyndiget til alt som hører under ordinær drift av eiendommen, herunder disponeringen av felles rom og anlegg. Sameiet forpliktes utad ved underskrift av formannen og ett av styremedlemmene.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven §60.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelige flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 19
Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseiere og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 20
Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 21
Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 22
Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

Til sikkerhet for sine forpliktelser av enhver art overfor sameiet, har hver seksjonseier gitt panterett i sin seksjon for et beløp, stort kr. 7.000,- med prioritet etter 80% av seksjonens låneverdi til enhver tid.

Seksjonseierne er forpliktet til å godta styrets forhøyelse av dette beløp etter hvert som forringelse av pengeverdien gjør det rimelig.

§ 23
Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier avgjøres ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 24
Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 27 andre ledd.

§ 25
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten uttrykkelig enighet fra samtlige seksjonseiere.

§ 26
Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

ORDENSREGLER FOR EIKSBO SAMEIE



Innhold

1. Endringslogg 3
2. Formål 3
3. Ro 3
4. Orden og bruk av fellesareal 4
a. Generell orden 4
b. Stell av uteområde 4
c. Terrasser, uteplasser og balkonger 4
d. Hvitevarer i kjeller 5
e. Orden på felles parkering 5
f. Orden pålagt i brannforskrift 5
5. Dyrehold 6
6. Skader og forsikring 6
7. Vedlikehold 6
8. Bruk av balkonger og terrasser 7
9. Søppel / Avfall 7
10. Vann / avløp 8
11. Varmtvannsberedere på loft 8
12. Varmtvannsbereder i kjellere 9
13. Ventilasjon og avtrekk 9
14. Biloppstillingsplass / garasjer 9
15. Hageplan 10
16. Dugnad 10
17. Feil og mangler 10
18. Grilling 11
19. Fasadene 11
20. Brudd på regler 11
21. Endring av Ordensreglene 12

1. Endringslogg

Dato	Beskrivelse
20.03.1990	Husordensregler vedtatt på årsmøte
19.03.1991	Revidert
14.04.1995	Revidert
07.04.1997	Revidert
22.04.2002	Revidert
07.04.2003	Revidert
20.04.2004	Revidert
30.06.2022	Revidert
21.05.2026	Totalrevidert

2. Formål

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, samt sørge for god husorden, sikkerhet og forsvarlig behandling av eiendommen.
Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter og Lov om eierseksjoner av «LOV-2017-06-16-65».

3. Ro

Det skal være ro i sameiet mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Unntak kan skje i spesielle tilfeller, og naboer skal da alltid varsles på forhånd. Den enkelte oppfordres til å ta alminnelig hensyn.

Arbeid med vedlikehold og utbedringer skal avsluttes før kl. 21.00 på hverdager og kl. 18.00 på lørdager. Tilsvarende arbeid får ikke starte før kl. 09.00 på lørdager. Ved større arbeider skal naboer varsles. Søndager og helligdager skal det være stille.

Nødvendig varelevering bør holdes utenfor perioden det skal være ro i sameiet.

4. Orden og bruk av fellesareal

a. Generell orden

Felles uteområde, kjellergang og fellesrom skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander som tilhører den enkelte beboer. Det er ikke tillatt å plassere gjenstander foran EL-tavler.

Uteområder må brukes på en slik måte at virksomheten ikke virker sjenerende for andre, f.eks. med hensyn til støy osv.

Beboere må påse at alle dører til fellesrom, kjeller o.l. er låst og lys slukkes som ikke styres automatisk.

Sykler settes i sykkelrom i kjeller eller i stativ på fellesområder så langt plassen tillater. Sykler og leker som ikke brukes jevnlig skal ikke stå i fellesområde, men i egen bod.

Foreldre er ansvarlig for at det ryddes opp etter barnas lek. Husk å legge duk over sandkassen etter bruk.

Tørking og lufting av tøy må ikke utføres slik at det sjenerer naboer.

Alle har et felles ansvar for stell og vedlikehold av utearealene samt holde orden rundt sin inngang.

b. Stell av uteområde

All forvaltning av uteområde skal skje i tråd med eksisterende godkjent hageplan. Beboerne står fritt til å holde blomster og småbuskas i bedene rundt blokkene, på egen regning og med egen innsats i stellet. Stell og endring av blomsterbed rundt hver inngang på bakkenivå gjøres i samråd med de berørte seksjonseierne.

Blomster og småbuskas i bedene skal holdes min. 50 cm. fra husveggen for å bevare fasaden.

c. Terrasser, uteplasser og balkonger

Følgende punkter gjelder for bruk av uteplassene utenfor første etasje i nr. 3, 7, 11, 13 og 15 på stuesiden:

- Plattinger i disse blokkene begrenset til leilighetens bredde og maksimalt 4 meter rett ut fra veggen. Unntak fra dette må godkjennes av styret.
- Eventuell beplantning må avklares med Styret og skal ikke hindre alminnelig fri ferdsel
- Det tolereres at det bygges le-vegger med maks høyde 1,8 m inne ved husveggen skrånende til maks 1,5 m høyde ved enden av plattingen/hellene, le-veggene skal også gå rett ut fra veggen. Det er viktig å påpeke at husveggen ikke skal perforeres.

Utformingen av platting, skillevegger og trapper bør være i samme stil og utforming som resten av blokken.

Markise over balkong / terrasse skal være i samme farge og type stoff som resten av blokken.

Skillevegger på balkonger skal være av samme kvalitet og størrelse i frostet glass. De skal limes og ikke perforeres i murveggen.

d. Hvitevarer i kjeller

Sameiere kan gjerne plassere fryser, vaskemaskin og tørketrommel i kjellerne i hver blokk.

For hvitevarer som står i fellesarealer, beregnes en månedlig strømavgift.
Vi ber om at styret får beskjed når hvitevarer settes inn eller tas bort, slik at vi kan holde oversikt og fakturere riktig.

Hvitevarer som tas i bruk uten at styret er informert, vil bli etter fakturert.

Hvitevarer som fjernes uten varsel, gir dessverre ikke grunnlag for tilbakebetaling av tidligere strømavgift.

For å gjøre det enkelt for alle, skal hvitevarer være tydelig merket med navn og leilighetsnummer.

e. Orden på felles parkering

All parkering skal skje på oppmerkede biloppstillingsplasser, på en slik måte at man ikke er til hinder for annen trafikk eller parkerende.

Gjesteparkeringene er for gjester. Beboere kan bare i særlige tilfeller parkere på gjesteplassene. Dette skal avklares med styret hvis perioden strekker seg sammenhengende mer enn 2 dager.

Oppkjøring til blokkene skal skje i minst mulig grad. Parkering er kun tillatt for av- og pålessing eller vask av bil / dekkskift. Biler skal ikke parkeres over natten.

Under ingen omstendigheter må adkomsten for utrykningskjøretøyer sperres.

f. Orden pålagt i brannforskrift

Brannforskriften tillater ikke at det oppbevares brennbar væske i leilighetene, fellesarealer eller på parkeringsplassen utover det forskriften definerer som tillatt. Se også punkt om gass.

Alle er pliktige til å påse at det er minst ett brannslukningsapparat eller en tilkoblet brannslange i leiligheten. Brannslukningsapparat skal fungere (sjekk bruksanvisning). Slangen skal rekke gjennom hele leiligheten. Pulverapparatet bør vendes regelmessig.

Det skal være minst to røykvarslere i leiligheten som fungerer. Disse skal være seriekoblet samt seriekoblet med minimum en nabo-leilighet. Det skal også være varslere på loft og kjeller. Røykvarsleren skiftes av sameiet når batteriet indikerer skifte (batteriene har levetid på 10 år).

På grunn av brannfaren må mopeder aldri plasseres i kjelleren, med mindre bensintanken tømmes helt for bensin. Ellers henvises til oppstilling utendørs eller i garasje.

Lading av EL-Sykler eller andre elektrisk kjøretøyer skal ikke lades i kjellerarealer / boder.

Det blir utført årlig brannvernsjekk av 3-part for å sørge for at brannorden blir opprettholdt. Beboere plikter å stille sin leilighet tilgjengelig for inspeksjon.

5. Dyrehold

Hunder som luftes på sameiets områder, må ikke slippes fri, men holdes i bånd.

Ekskrementer og annen tilgrising fra hunder og katter på fellesarealene og andres eiendeler er dyreeiers ansvar og skal fjernes umiddelbart.

6. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.
Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Se vedtektene punkt 10.

Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

7. Vedlikehold

Den som eier den enkelte leilighet, er ansvarlig for innvendig vedlikehold samt av vinduer og dører. Det er ikke anledning til å modifisere vinduer og utvendige dører.

For leiligheter med terrasse skal eieren selv bekoste utskifting av stakitter, trapp og platting.

For leiligheter med balkong skal eieren vedlikeholde gulvplankene og eventuelt bekoste utskiftning av plankene hvis det trengs.

8. Bruk av balkonger og terrasser.

Sluk må til enhver tid holdes åpne på balkongene. Balkongene har to planker som enkelt kan fjernes ved hjelp av torx-skruer. Alle balkongeiere skal jevnlig åpne planken og fjerne løv og annet materiale som hindrer drenering i takrennen.

Balkonger og terrasser bør måkes for snø, spesielt hvis det er mye våt snø.

Blinkende julelys er forbudt. Det oppfordres til at julelys fjernes innen 31 januar.

Balkonger og terrasser må ikke benyttes som lagerplass og til lagring av søppel.

Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer eller balkonger.

Plantepotter som henges på balkongrekkverk, skal henge innover slik at vann og skitt ikke renner ned på naboens uteplass.

9. Søppel / Avfall

Det er regler for kildesortering av avfall i Bærum kommune, som alle plikter å sette seg inn i og følge. I sameiets søppelrom-nedre del er det oppslag som forklarer hvorledes søppel skal pakkes og sorteres. Det henvises og til følgende linker:

Kildesortering i Bærum | Avfall og gjenvinning | Bærum kommune (baerum.kommune.no)

Kildesorteringsguide:

Kildesortering i Bærum 2020.indd (baerum.kommune.no)

Søppel skal sorteres slik:

Matavfall og restavfall plasseres i respektive beholdere. Det skal pakkes inn i poser.

Plast legge i respektive beholdere. Det skal pakkes inn i poser.

Papir / papp legges i kontainer på øvre plan.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

Avfall må aldri settes oppå eller ved siden av beholderne eller slik at lokket ikke kan lukkes helt, slik at hunder eller andre dyr kan trekke det utover. Alt avfall som ikke har plass i beholderne, må leveres direkte til søppelbilen.

Avfall/ting etc. skal ikke hensettes i søppelrommet. Alt som lovlig kan kastes i avfallet, skal plasseres i en av beholderne i en pose. Lokket på beholderen skal kunne lukkes.

Møbler og andre store gjenstander kan legges i container som settes opp til dette formål i forbindelse med vår- og høstdugnaden (jf. pkt. 16 Dugnad). Møbler og store gjenstander som skal kastes på dugnad kan henstilles midlertidig i felles arealer / jordkjeller etter avtale med styret.

Større avfall/ting samt restavfall under / etter oppussing må fraktes til et avfallsdeponi, f.eks. Isi.

10. Vann / avløp

Vær nøye med å ikke tømme noe i klosett eller vask som kan tette utløpet. Dette gjelder også fett. Tilstopninger kan lett føre til store utgifter for sameiet og skaper ubehageligheter for beboerne.

Gjør deg kjent med hvor stoppekranen til din leilighet er plassert.

Når man er borte i lengre tid, bør evt. hoved kranen og wc-kran i leiligheten stenges, eller nøkkelen til leiligheten overlates til en nabo som kan ha regelmessig tilsyn.

Du er pliktig til å holde vannlåser og sluk åpne og kontrollere/rense dem jevnlig. Merk at det også kan være vannlås i avløpet fra vaskemaskinen.

Har du tilgang til felles hage og ønsker å vanne i tørre perioder, må Bærum kommunes regler for hagevanning følges (datovanning og krav om at slange frakobles når vanning ikke er tillatt).

Vannuttak utenfor huset må stenges med innendørs kran og utvendig ledning tømmes for vann før frosten setter inn om høsten.

Installasjon skal være i henhold til gjeldende TEK standard.

11. Varmtvannsberedere på loft

Det må installeres Aqua stopp.

Alle rør må isoleres.

Det må bygges «hus» rundt bereder som gjør at den tåler å stå på kaldt loft.

Nye beredere bør i tillegg ha en spillbakke/tro under berederen som fanger opp små lekkasjer.

Allerede monterte beredere bør få spillbakke.

Nye beredere meldes inn når de monteres med bekreftelse på at punktene over er i orden.

Installasjon skal være i henhold til gjeldende TEK standard.

12. Varmtvannsbereder i kjellere

Installasjon skal skje i egen bod eller i område tilvist av styret. Installasjon skal være i henhold til gjeldende TEK standard.

13. Ventilasjon og avtrekk

Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifter på ventilasjonsløpet i blokkene. En slik løsning er brannfarlig. Kjøkkenvifter skal ha omluft og skal ikke kobles til friskluft eller intern ventilasjonsløp.

14. Biloppstillingsplass / garasjer

Alle seksjonene disponerer én parkeringsplass.
Parkeringsarealene er en del av fellesområdene. Bruken av dem reguleres av styret.

De seksjoner som ikke disponerer garasje på sameiets eiendom tildeles en biloppstillingsplass på parkeringsarealene utendørs. Det skal tilstrebes en rettferdig fordeling av plasser med hensyn til avstand fra leilighetene.

Styret fører lister over hvilken leilighet som disponerer hvilken plass.

Parkeringsplassen skal bare brukes til registrerte kjøretøyer. Ved behov for midlertid hensettelse av f.eks. avskiltede kjøretøyer i forbindelse med reparasjoner el.l. skal det søkes styret om dette. Styret tar hånd om borttauing/bortkjøring på eiers regning av ting som klart ikke hører hjemme på parkeringsplassene. De som har plass, bør bruke denne og ikke parkere på veien slik at veien er ledig for gjester og de med flere biler i husstanden.

15. Hageplan

Henviser til eksisterende godkjent plan / retningslinjer som befinner seg på Eiksbo sameiet sin hjemmeside.

Eksisterende plan skal forstås som rådgivende for forvaltning av sameiets grøntområde.
Styret har det daglige ansvaret for gjennomføringen av planenes anbefalinger.
Seksjonseiere har anledning til å fremme ønsker om felling av trær som ikke er anbefalt felt i planen. Er disse trærne store trær (større enn 90 cm i omkrets målt 1 meter over bakken), må saken legges frem for årsmøtet. Er disse trærne definert som mindre trær kan styret beslutte dem felt, men først etter å ha snakket med berørte seksjonseiere.
Styret har anledning til å felle store trær som ikke er anbefalt felt i planen, om de er til fare for folk, bygninger, biler eller annet materiell.

16. Dugnad

Hver vår og høst utføres en felles dugnad. Normalt skal hver eierseksjon stille med minst én person.

Oppgaver samordnes av styret og det blir tilkjørt nødvendige kontainere.

17. Feil og mangler

Alle feil og mangler ved bygget meldes til styret.

18. Grilling

Det kan grilles på balkongene og terrassene med elektrisk grill eller gassgrill.

Har du gassgrill, sjekk slanger, koblinger og pakninger jevnlig. Bytt ut hvis det er tegn til lekkasje. Slanger har datostempling.

Dersom du har grill med lokal gassbeholder, er det kun tillatt å oppbevare to stk.-beholdere i boligenheten inkl. på balkong.
Det er ikke tillatt å oppbevare propanflasker i kjeller under terreng.
Flaskene skal oppbevares stående på stabilt underlag.

Kullgrill må bare brukes på spesielt anviste plasser på fellesområdet.

Se bilde for anviste plasser for grilling med kullgrill.



19. Fasadene

Styret har ansvar for å iverksette Årsmøtet sine vedtak rundt fargevalg, valg av dører og vinduer og ivaretagelse av fasadene generelt.

Det tillates ikke montering på noe av sameiet utvendige fasader, tak og vinduer. F.eks. screens, antenner, paraboler og lignende.

20. Brudd på regler

Brudd på ordensreglene anses som mislighold.
Henvendelser til styret om brudd på ordensreglene må skje skriftlig.
Bruk vår e-postadresse: styret.eiksbo@gmail.com

21. Endring av Ordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av ordensreglene med alminnelig flertall.

Kontaktinfo:

Styrets mailadresse er: styret.eiksbo@gmail.com.

Ytterligere kontaktinfo finnes her: Styret – Eiksbo boligsameie (wordpress.com)

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eiksbo Sameie torsdag 21.05.2026 kl. 18:00 - Digitalt møte.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Andreas Owe foreslås valgt som møteleder.

Resultat etter avstemning av beslutningssak:
Totalt antall stemmer: 40
Blankt: 1
For: 39
Mot: 0

Vedtak:

Andreas Owe ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forvaltningsrådgiver Åse Jensen i ABBL foreslås valgt som protokollfører

Resultat etter avstemning av beslutningssak

Totalt antall stemmer: 40
Blankt: 0
For: 40
Mot: 0

Vedtak:

Åse Jensen i ABBL ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 40 seksjonseiere som registrerte seg. Fra ABBL møtte Åse Jensen.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Hans Jacob Kunz Brun foreslås til å medundertegne protokollen.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

Totalt antall stemmer: 40
Blankt: 0
For: 39
Mot: 1

Vedtak:

Hans Jacob Kunz Brun ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Resultat etter avstemning av beslutningssak

Totalt antall stemmer: 40
Blankt: 0
For: 39
Mot: 1

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding

Totalt antall stemmer: 40
Tatt til orientering: 40

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

Totalt antall stemmer: 40
Blankt: 2
For: 38
Mot: 0

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

Totalt antall stemmer: 40
Blankt: 0
For: 39
Mot: 1

Vedtak:

Styret får kr 175.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge AS. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning

for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Vedtak:
Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Eiksbo Sameie. Eiksbo Sameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Eiksbo Sameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/ kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

Vedtatt med 37 stemmer for, 0 mot og 2 blanke

5.2 Utvikling av garasjetomten -Eiksbo sameie sin aksjepost i Eiksmarka garasjelag AS.

Vedtak som gjelder Eiksbo sameie sin aksjepost i Eiksmarka garasjelag AS.

Sameiet eier 9 av totalt 65 aksjer (er lik 9 garasjeplasser) i Eiksmarka garasjelag AS. Disse garasjene ligger plassert i krysset Niels Leuchs vei og Eiksveien. Disse garasjene er gamle og nedslitte og møtet ikke dagens krav til størrelse eller lademuligheter. Vi sliter med å leie ut våre plasser til egne beboere og i dag står tre plasser ledige. Nybygging av moderne garasjer vil være svært kostbart (anslagsvis 15 til 20 millioner). Derfor har styret i garasjelaget utelukket dette som et alternativ. Istedenfor jobbes det for å bebygge tomten med boliger, og med et underjordisk garasjeanlegg. Om Eiksbo sameie skal selge alle sine aksjer ved en realisering av et nytt boligprosjekt, eller om vi eventuelt skal beholde enkelte plasser i et nytt garasjeanlegg kan først bestemmes på et årsmøte i sameiet, når mer konkrete planer foreligger.

Styret i Eiksmarka garasjer har i lengere tid jobbet med å finne interessenter som ønsker å utvikle tomten til boliger. De har for øyeblikket flere interessenter. Styret i garasjelaget informerte om dette på møtet med aksjonærene den 5/2.26. De presiserer at prosessen fortsatt er på et tidlig stadium, og at det ikke foreligger konkrete avtaleutkast eller forpliktelser. For å fortsette arbeidet mot en mulig boligutvikling på tomten ønsker styret i Eiksmarka garasjer å be sine eiere om støtte til at de går videre. Det er ikke konkrete avtaleutkast på bordet, det vil komme på et senere tidspunkt. Nå bes sameiermøtet kun om å gi sin tilslutning til at arbeidet går videre og at vi ønsker å realisere verdiene som ligger i tomten.

Vedtak:
Sameiermøtet i Eiksbo sameie gir sin tilslutning til at Eiksmarka garasjer AS fortsetter arbeidet med å finne interessenter som ønsker å utvikle parkeringstomten.

Vedtatt med 33 stemmer for, 2 mot og 4 blanke

5.3 Revisjon av vedtektene

Vedtektene av 22.12.23 trenger en revisjon med hensyn til balkongene som kom til i 2018.

I vedtektene av 27.10.19, revidert i 23, står det så under §6, tredje avsnitt, om seksjonseierens vedlikeholdsansvar:

«Vedlikeholdsansvaret for balkonger som er større enn den originale overtas av leilighetens eier. Vedlikeholdsansvaret nedfelles skriftlig i form av avtale mellom den enkelte eier og styret».

Det daværende styre fulgte ikke opp denne bestemmelsen, og det ble verken inngått skriftlige avtaler på tidspunktet for etableringen eller i ettertid.

Sittende styre foreslår derfor å fjerne avsnittet og erstatte det med:

«Seksjonseier har ansvar for vedlikehold av balkong og platting. Dette innebærer vanlig renhold, inkludert årlig rensing av avløpskanal og vedlikehold av tregulv. For de som bor nede omfatter ansvaret oppsett av- og vedlikehold av plattinger, trapper og skillevegger, som skal holdes i god stand og være i samsvar med gjeldende bestemmelser i husordensreglene».

Historikk:

Bygningene våre er fra tidlig 1950-tall og ble opprinnelig oppført med franske balkonger i tredje etasje. Disse var små og kun egnet for lufting, ikke opphold.

Leilighetene på bakkeplan hadde utgang til grøntarealer, men uten egne terrasser eller private hageparseller. Over tid ble det likevel etablert plattinger, hekker og avgrensede uteområder. Formelt er dette fortsatt fellesareal, men beboerne i første etasje har i praksis disposisjonsrett, og områdene fremstår som private.

De som bodde oppe, hadde langt mindre plass. Dette skapte etter hvert en gryende misnøye, særlig fordi uteområder på bakkeplan ble stadig mer mens de franske balkonger forble uendret, i tiltagende grad, i utakt med nye byggeskikker.

Derfor ble det med ujevne mellomrom etablert balkongkomiteer som forsøkte å få bygget større og mer tidsriktige balkonger. En slik vesentlig endring av bygningsmassen krevde to tredjedels flertall, noe som over lang tid var vanskelig å få til. Argumentene mot var blant annet bekymring for økt støy, byggenes evne å tåle belastningen, redusert solforhold for de nede, og kostnader for sameiet, mm.

Balkongsaken skapte til dels mye vonde følelser og kom opp til behandling på årsmøtet flere ganger med negativt resultat. Først i 2017 ble utbygging av balkonger endelig vedtatt. Følgende vedtak ble fattet på årsmøtet:

Sak 7:

Sak fra balkonggruppen: Fristilling av blokk 3,7,11, 13 og 15 med tanke på mulig balkongbygging Forslag til vedtak:

- *Blokk 3,7, 1 1,13 og 15 fristilles på samme måte som blokk 5 har vært fristilt. Hver enkelt blokk vil alene eller i fellesskap med andre blokker kunne starte prosessen med å m godkjent balkongutbygging fra kommunen samt evt. oppføring. Eventuell bygging av balkong forutsetter følgende:*
- Samtlige leiligheter oppe i hver enkelt blokk må være enige om og gjennomføre bygging, med mindre det er tekniske/praktiske hensyn som hindrer bygging i alle leiligheter.
- Alle kostnader knyttet til eventuell utbygging bæres av leilighetene som bygger, og skal holdes adskilt fra sameiets økonomi.
- Vedlikeholdsansvaret for balkonger som er større enn den originale overtas av leilighetens eier — ref. «Vedtekter Eiksbo boligsameie 8 — Vedlikehold».
- Størrelse og utforming følger samme prinsipper som godkjente balkonger i blokk 5.

Vedtak: Godkjent, 46 stemmer for og 14 stemmer mot.

Balkongeierne bekostet byggingen selv og balkongene ble oppført sommer og høsten 2018.

Dagens situasjon:

Bygningene har tålt balkongene godt. Det har vært noen små utfordringer. Enkelte av balkongene har virket å være litt dårlig drenerte ved kraftig regn. Det har vært hevdet at dreneringen på balkongene har vært underdimensjonert. Flere fagfolk har sett på dette og tilbakevist underdimensjonering. Problemene skyldes i hovedsak manglende rengjøring av sluk og avløp. Oppsamling av løv og smuss kan føre til tilstopping, som igjen medfører at vann ledes ut over kantene og ned langs veggene. Én balkong i nummer 11 har vært feilmontert med fallet feil vei. Etter iherdig innsats fra tidligere eier fikk vedkommende leverandøren til å rette opp feilen, men det er fortsatt en feil på denne balkongen som Balkongbygg skal utbedre. Utover dette har det ikke vært noen problemer av teknisk art.

Etter styrets erfaring fungere balkongene godt og det er ytterst sjeldent noen ytrer seg negativt om balkongenes eksistens eller bruk.

Tilflyttere i sameiet etter 2018 kjenner knapt til denne historien, og vil dermed oppfatte balkongene som en helt ordinær del av bygningsmassen. Så vidt styret vet er det få som har blitt opplyst ved kjøp av leilighetene, at det at balkongene er å regne som en slags form for «særeie», som skal behandles annerledes enn resten av bygningsmassen. Balkongene er dessuten omfattet av sameiets forsikringsordning i likhet med resten av eiendommen.

Denne forhistorien med vedtaket i fra 2017 har vært krevende å håndtere for de senere styrene. Noen eksempler:

> Balkongkomiteen som fikk vedtatt byggingen av balkongene glemte å inkludere balkongskillevegger. Ulike typer provisoriske løsninger kom etter hvert til. Etter en stund så fasaden vår ikke bra ut og tiltak var nødvendig. Problemet var at balkongene var eiernes eget særskilte ansvar. Det fantes ikke et eget «balkongsameie». Til å begynne med var styret feilinformert og trodde at skilleveggene måtte bygge meldes. Det kostet penger. Flere var imot skillevegger og det fantes derfor ikke midler til å få saken gjennomført. Styret kunne ikke tilby felleskapets midler til den slags.
>
> Den tidligere omtalte balkongen med feil. Styret hjalp så godt vi kunne den uheldige balkongeieren som måtte krangle med leverandøren. Men vedkommende måtte selv bekoste sakkyndig utredning for å fastslå hvor ansvaret lå.

Skulle det skje nye problemer vil det være i alles interesse at det er styret som tar tak i problemet, ikke slik det er nå at det er opp til den enkelte balkongeier.

Veien videre:

Sittende styret ønsker at balkongene innlemmes som en ordinær del av bygningsmassen. Vi er overbevist om at det er i alles beste interesse at styret administrerer den totale bygningsmassen, også balkongene. De er allerede en del av vår boligforsikring. Ingen avtaler mellom styre og seksjonseiere er til nå skrevet, og ingen balkonger er på noen måte tinglyst eller på annen måte registrert som særskilt juridisk ansvar.

Vi ser at det er mange likheter mellom balkonger og plattinger eller hageflekker. De er blant annet bekostet av seksjonseier selv. Men det er også klare ulikheter. Balkongene er en integrert konstruksjon i selve bygget. Eventuelle reparasjoner og ytre vedlikehold må gjøres av kvalifiserte fagfolk og med godkjent sikkerhetstiltak. Dette kan ikke overlates til den enkelte seksjonseier. Men balkongeiere har selvfølgelig ansvar for å holde balkongene rene og ryddige, måke bort tung snø, årlig rense dreneringen, og skifte tredekke når det er behov for det. Skulle balkongen skades dekkes dette av hus forsikringen på vanlig måte. Skyldes skaden uaktsomhet fra seksjonseier, må egenandel regnes med.

Vedtak:

Hele avsnitt tre i vedtektenes § 6, strykes:

Vedlikeholdsansvaret for balkonger som er større enn den originale overtas av leilighetens

eier. Vedlikeholdsansvaret nedfelles skriftlig i form av avtale mellom den enkelte eier og styret.

Dette erstattes med teksten under i **fet**:

Nye § 6:

§ 6

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Det påhviler den enkelte seksjonseier full indre vedlikeholdsplikt for sin seksjon og de ytre rom som disponeres med eksklusiv rett for den enkelte. Seksjonseieren har i tillegg også ansvaret for vedlikeholdet av vinduer og dører såvel innvendig som utvendig.

Seksjonseier har vedlikeholdsplikt av balkonger og plattinger. For balkongene betyr det generelt renhold og årlig rensing av avløp, samt ansvar for plattingen i tre. For de som bor nede gjelder det oppsett av- og vedlikehold av plattinger, trapper og skillevegger, så disse ser velholdte ut, og i tråd med reglene spesifisert i husordensreglene.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren, skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

Vedtatt med 36 stemmer for, 1 mot og 2 blanke

5.4 Husordensregler

Styret har revidert husordensreglene som ligger vedlagt.

Vedtak:

Styrets forslag til husordensregler vedtas.

Vedtatt med 36 stemmer for, 1 mot og 2 blanke

6. Budsjett for 2026

Styrets budsjett tas til orientering.

Totalt antall stemmer: 39
Tatt til orientering: 39

Vedtak:

Budsjettet ble tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Andreas Owe er på valg, tar gjenvalg.

Totalt antall stemmer: 39
Blankt: 0
For: 36
Mot: 3

Vedtak:

Andreas Owe ble gjenvalgt for 1 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Tommy Østerhus er på valg, tar ikke gjenvalg.
Hans Jacob Kunz Brun er på valg, tar gjenvalg.
Espen Øyen er på valg, tar gjenvalg.
Ida Langer er på valg, tar ikke gjenvalg.

Totalt antall stemmer: 39
Blankt: 0
For: 36
Mot: 3

Vedtak:

Hans Jacob Kunz Brun gjenvalgt for 1 år.
Espen Øyen gjenvalgt for 1 år.
Wenche Kjelsaas valgt for 1 år.
Birger Hole valgt for 1 år.
Martin Hanche-Olsen valgt for 1 år.

Protokoll for Eiksbo Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Andreas Owe (sign.)	22.05.2026
Protokollvitne	Hans Jacob Kunz Brun (sign.)	22.05.2026

Eiksbo Sameie



Ordinært årsmøte | 2026

Ordinært årsmøte i Eiksbo Sameie - Torsdag 21.05.2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Eiksbo Sameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Eiksbo Sameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Eiksbo Sameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Eiksbo Sameie

Frist for avstemming: torsdag 21.05.2026 kl. 18:00
Sted: Digitalt møte

Høringsperiode: Starter 18. mai kl. 09:00 og avsluttes 19. mai kl. 18:00.
Avstemmingsperiode: Starter 20. mai kl. 09:00 og avsluttes 21. mai kl. 18:00.

- Digital ordinært årsmøte via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styrelder Andreas Owe velges som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Åse Jensen velges som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Registreres digitalt.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Hans Jacob Kunz Brun velges til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 175.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge AS. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Cedra Norge AS som ny revisor for Eiksbo Sameie. Eiksbo Sameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Eiksbo Sameie samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

5.2 Utvikling av garasjetomten -Eiksbo sameie sin aksjepost i Eiksmarka garasjelag AS.

Vedtak som gjelder Eiksbo sameie sin aksjepost i Eiksmarka garasjelag AS.

Sameiet eier 9 av totalt 65 aksjer (er lik 9 garasjeplasser) i Eiksmarka garasjelag AS. Disse garasjene ligger plassert i krysset Niels Leuchs vei og Eiksveien. Disse garasjene er gamle og nedslitte og møtet ikke dagens krav til størrelse eller lademuligheter. Vi sliter med å leie ut våre plasser til egne beboere og i dag står tre plasser ledige. Nybygging av moderne garasjer vil være svært kostbart (anslagsvis 15 til 20 millioner). Derfor har styret i garasjelaget utelukket dette som et alternativ. Istedenfor jobbes det for å bebygge tomten med boliger, og med et underjordisk garasjeanlegg. Om Eiksbo sameie skal selge alle sine aksjer ved en realisering av et nytt boligprosjekt, eller om vi eventuelt skal beholde enkelte plasser i et nytt garasjeanlegg kan først bestemmes på et årsmøte i sameiet, når mer konkrete planer foreligger.

Styret i Eiksmarka garasjer har i lengere tid jobbet med å finne interessenter som ønsker å utvikle tomten til boliger. De har for øyeblikket flere interessenter. Styret i garasjelaget informerte om dette på møtet med aksjonærene den 5/2.26. De presiserer at prosessen fortsatt er på et tidlig stadium, og at det ikke foreligger konkrete avtaleutkast eller forpliktelser. For å fortsette arbeidet mot en mulig boligutvikling på tomten ønsker styret i Eiksmarka garasjer å be sine eiere om støtte til at de går videre. Det er ikke konkrete avtaleutkast på bordet, det vil komme på et senere tidspunkt. Nå bes sameiermøtet kun om å gi sin tilslutning til at arbeidet går videre og at vi ønsker å realisere verdiene som ligger i tomten.

Forslag til vedtak: Sameiermøtet i Eiksbo sameie gir sin tilslutning til at Eiksmarka

garasjer AS fortsetter arbeidet med å finne interessenter som ønsker å utvikle parkeringstomten.

5.3 Revisjon av vedtektene

Vedtektene av 22.12.23 trenger en revisjon med hensyn til balkongene som kom til i 2018.

I vedtektene av 27.10.19, revidert i 23, står det så under §6, tredje avsnitt, om seksjonseierens vedlikeholdsansvar:

«Vedlikeholdsansvaret for balkonger som er større enn den originale overtas av leilighetens eier. Vedlikeholdsansvaret nedfelles skriftlig i form av avtale mellom den enkelte eier og styret».

Det daværende styre fulgte ikke opp denne bestemmelsen, og det ble verken inngått skriftlige avtaler på tidspunktet for etableringen eller i ettertid.

Sittende styre foreslår derfor å fjerne avsnittet og erstatte det med:

«Seksjonseier har ansvar for vedlikehold av balkong og platting. Dette innebærer vanlig renhold, inkludert årlig rensing av avløpskanal og vedlikehold av tregulv. For de som bor nede omfatter ansvaret oppsett av- og vedlikehold av plattinger, trapper og skillevegger, som skal holdes i god stand og være i samsvar med gjeldende bestemmelser i husordensreglene».

Historikk:

Bygningene våre er fra tidlig 1950-tall og ble opprinnelig oppført med franske balkonger i tredje etasje. Disse var små og kun egnet for lufting, ikke opphold.

Leilighetene på bakkeplan hadde utgang til grøntarealer, men uten egne terrasser eller private hageparseller. Over tid ble det likevel etablert plattinger, hekker og avgrensede uteområder. Formelt er dette fortsatt fellesareal, men beboerne i første etasje har i praksis disposisjonsrett, og områdene fremstår som private.

De som bodde oppe, hadde langt mindre plass. Dette skapte etter hvert en gryende misnøye, særlig fordi uteområder på bakkeplan ble stadig mer mens de franske balkonger forble uendret, i tiltagende grad, i utakt med nye byggeskikker.

Derfor ble det med ujevne mellomrom etablert balkongkomiteer som forsøkte å få bygget større og mer tidsriktige balkonger. En slik vesentlig endring av bygningsmassen krevde to tredjedels flertall, noe som over lang tid var vanskelig å få til. Argumentene mot var blant annet bekymring for økt støy, byggenes evne å tåle belastningen, redusert solforhold for de nede, og kostnader for sameiet, mm.

Balkongsaken skapte til dels mye vonde følelser og kom opp til behandling på årsmøtet flere ganger med negativt resultat. Først i 2017 ble utbygging av balkonger endelig vedtatt. Følgende vedtak ble fattet på årsmøtet:

Sak 7:

Sak fra balkonggruppen: Fristilling av blokk 3,7,11, 13 og 15 med tanke på mulig balkongbygging Forslag til vedtak:

- *Blokk 3,7, 1 1,13 og 15 fristilles på samme måte som blokk 5 har vært fristilt. Hver enkelt blokk vil alene eller i fellesskap med andre blokker kunne starte prosessen med å m godkjent balkongutbygging fra kommunen samt evt. oppføring. Eventuell bygging av balkong forutsetter følgende:*
- Samtlige leiligheter oppe i hver enkelt blokk må være enige om og gjennomføre bygging, med mindre det er tekniske/praktiske hensyn som hindrer bygging i alle leiligheter.

- Alle kostnader knyttet til eventuell utbygging bæres av leilighetene som bygger, og skal holdes adskilt fra sameiets økonomi.
- Vedlikeholdsansvaret for balkonger som er større enn den originale overtas av leilighetens eier — ref. «Vedtekter Eiksbo boligsameie 8 — Vedlikehold».
- Størrelse og utforming følger samme prinsipper som godkjente balkonger i blokk 5.

Vedtak: Godkjent, 46 stemmer for og 14 stemmer mot.

Balkongeierne bekostet byggingen selv og balkongene ble oppført sommer og høsten 2018.

Dagens situasjon:

Bygningene har tålt balkongene godt. Det har vært noen små utfordringer. Enkelte av balkongene har virket å være litt dårlig drenerte ved kraftig regn. Det har vært hevdet at dreneringen på balkongene har vært underdimensjonert. Flere fagfolk har sett på dette og tilbakevist underdimensjonering. Problemene skyldes i hovedsak manglende rengjøring av sluk og avløp. Oppsamling av løv og smuss kan føre til tilstopping, som igjen medfører at vann ledes ut over kantene og ned langs veggene. Én balkong i nummer 11 har vært feilmontert med fallet feil vei. Etter iherdig innsats fra tidligere eier fikk vedkommende leverandøren til å rette opp feilen, men det er fortsatt en feil på denne balkongen som Balkongbygg skal utbedre. Utover dette har det ikke vært noen problemer av teknisk art.

Etter styrets erfaring fungere balkongene godt og det er ytterst sjeldent noen ytrer seg negativt om balkongenes eksistens eller bruk.

Tilflyttere i sameiet etter 2018 kjenner knapt til denne historien, og vil dermed oppfatte balkongene som en helt ordinær del av bygningsmassen. Så vidt styret vet er det få som har blitt opplyst ved kjøp av leilighetene, at det at balkongene er å regne som en slags form for «særeie», som skal behandles annerledes enn resten av bygningsmassen. Balkongene er dessuten omfattet av sameiets forsikringsordning i likhet med resten av eiendommen.

Denne forhistorien med vedtaket i fra 2017 har vært krevende å håndtere for de senere styrene. Noen eksempler:

> Balkongkomiteen som fikk vedtatt byggingen av balkongene glemte å inkludere balkongskillevegger. Ulike typer provisoriske løsninger kom etter hvert til. Etter en stund så fasaden vår ikke bra ut og tiltak var nødvendig. Problemet var at balkongene var eiernes eget særskilte ansvar. Det fantes ikke et eget «balkongsameie». Til å begynne med var styret feilinformert og trodde at skilleveggene måtte bygge meldes. Det kostet penger. Flere var imot skillevegger og det fantes derfor ikke midler til å få saken gjennomført. Styret kunne ikke tilby felleskapets midler til den slags.
>
> Den tidligere omtalte balkongen med feil. Styret hjalp så godt vi kunne den uheldige balkongeieren som måtte krangle med leverandøren. Men vedkommende måtte selv bekoste sakkyndig utredning for å fastslå hvor ansvaret lå.

Skulle det skje nye problemer vil det være i alles interesse at det er styret som tar tak i problemet, ikke slik det er nå at det er opp til den enkelte balkongeier.

Veien videre:

Sittende styret ønsker at balkongene innlemmes som en ordinær del av bygningsmassen. Vi er overbevist om at det er i alles beste interesse at styret administrerer den totale bygningsmassen, også balkongene. De er allerede en del av vår boligforsikring. Ingen avtaler mellom styre og seksjonseiere er til nå skrevet, og ingen balkonger er på noen måte tinglyst eller på annen måte registrert som særskilt

juridisk ansvar.

Vi ser at det er mange likheter mellom balkonger og plattinger eller hageflekker. De er blant annet bekostet av seksjonseier selv. Men det er også klare ulikheter. Balkongene er en integrert konstruksjon i selve bygget. Eventuelle reparasjoner og ytre vedlikehold må gjøres av kvalifiserte fagfolk og med godkjent sikkerhetstiltak. Dette kan ikke overlates til den enkelte seksjonseier. Men balkongeiere har selvfølgelig ansvar for å holde balkongene rene og ryddige, måke bort tung snø, årlig rense dreneringen, og skifte tredekke når det er behov for det. Skulle balkongen skades dekkes dette av hus forsikringen på vanlig måte. Skyldes skaden uaktsomhet fra seksjonseier, må egenandel regnes med.

Forslag til vedtak: **Hele avsnitt tre i vedtektenes § 6, strykes:**

Vedlikeholdsansvaret for balkonger som er større enn den originale overtas av leilighetens eier. Vedlikeholdsansvaret nedfelles skriftlig i form av avtale mellom den enkelte eier og styret.

Dette erstattes med teksten under i **fet**:

Nye § 6:

§ 6

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Det påhviler den enkelte seksjonseier full indre vedlikeholdsplikt for sin seksjon og de ytre rom som disponeres med eksklusiv rett for den enkelte. Seksjonseieren har i tillegg også ansvaret for vedlikeholdet av vinduer og dører såvel innvendig som utvendig.

Seksjonseier har vedlikeholdsplikt av balkonger og plattinger. For balkongene betyr det generelt renhold og årlig rensing av avløp, samt ansvar for plattingen i tre. For de som bor nede gjelder det oppsett av- og vedlikehold av plattinger, trapper og skillevegger, så disse ser velholdte ut, og i tråd med reglene spesifisert i husordensreglene.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren, skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er

ansvarlig for at dette blir gjort.

5.4 Husordensregler

Styret har revidert husordensreglene som ligger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til husordensregler vedtas.

6. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Andreas Owe
Styremedlem, Tommy Østerhus
Styremedlem, Hans Jacob Kunz Brun
Styremedlem, Espen Øyen
Styremedlem, Ida Langer

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Andreas Owe er på valg, tar gjenvalg.

Forslag til vedtak: Andreas Owe gjenvelges for 1 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Tommy Østerhus er på valg, tar ikke gjenvalg.
Hans Jacob Kunz Brun er på valg, tar gjenvalg.
Espen Øyen er på valg, tar gjenvalg.
Ida Langer er på valg, tar ikke gjenvalg.

Forslag til vedtak: Hans Jacob Kunz Brun gjenvelges for 1 år.
Espen Øyen gjenvelges for 1 år.
Wenche Kjelsaas velges for 1 år.
Birger Hole velges for 1 år.
Martin Hanche-Olsen velges for 1 år.

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Eiksbo Sameie
Styret

Eiksbo Sameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Andreas Owe, Eikskollen 3 C
Styremedlem, Tommy Østerhus, EIKSKOLLEN 11 A
Styremedlem, Hans Jacob Kunz Brun, Eikskollen 3 E
Styremedlem, Espen Øyen, Eikskollen 11 C
Styremedlem, Ida Langer, EIKSKOLLEN 13 E

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 72 seksjoner. Selskapets navn er Eiksbo Sameie med org.nr.: 975433951 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441931

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Eiksbo Sameie bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et overskudd på kr 863.574,- som er ca kr 20.000,- bedre enn budsjettert.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Bortsett fra;

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende

noter.

Styrets arbeid

Årsmelding 25/26

Styret har bestått av Espen og Tommy fra nr. 11, Hans Jacob og Andreas fra nr. 3, og Ida fra nr. 13, Tommy flyttet halvveis i perioden.

Året har vært på det jevne arbeidsmessig. Økonomien har bedret seg og den er i skrivende stund tilfredsstillende. Styret ser ikke behov for ytterligere økninger av felleskostnadene utover regulering i henhold til konsumprisindeksen.

Andreas styreleder er nå også styreleder i Eiksmarka garasjelag AS. Foruten ordinær drift av garasjelaget er et mulig salg av tomten en oppgave for styret der. På årsmøtet i sameiet vårt er det derfor et punkt hvor styret i garasjelaget ber om en tilslutning til fortsatt arbeid mot et salg.

På årsmøtet 23/24 ble beslutningen om revisjon av husordensregler og vedtekter utsatt. Spesielt saken om inkludering av balkongene i den ordinære boligmassen ble gjenstand for diskusjon. Styret har i mellomtiden jobbet mye med saken og den legges nå igjen frem for årsmøtet.

Styret har i innværende periode jobbet mye med elbilladeanlegget. Vi har avsluttet samarbeidet med Datek som har installert anlegget, og har i stedet for inngått et samarbeid med Bravida. Bravida har foretatt en grundig kontroll med anlegget og funnet mange feil gjort av installatøren. Det forklarer sannsynligvis mye av de problemene vi har slitt med siden anlegget ble levert. Det ser også ut til at feilmontering har ført til av vi også har betalt strømregningen for noen ladestasjoner hos vårt nabosameie Knausen. Styret er i dialog med Datek og med Elvia for å få rettet opp i disse feilene. Det er fortsatt uklart hvordan Datek har tenkt til å rette feilene. Styret håper vi unngår at saken kommer til konflikt.

Styret har ikke valgt å ikke prioritere inspeksjon av luftekanalene våre i inneværende periode. Vi har heller prioritert å isolere rundt samtlige ytterdører. Foreløpige erfaringer viser at det har gjort dørene mindre trekkfulle og dette har ganske sikkert hatt en effekt på den enkeltes strømregning.

Grunnet nok en snøfattig vinter har det vært lite behov for brøyting. VBR har utført arbeidet tilfredsstillende. Vi minner om at det er den enkeltes ansvar å måke egen parkeringsplass.

Det har som så ofte før vært vanskelig å få folk til å stille til nytt styre. Ida skal dessverre flytte, Tommy har flyttet, og vi var i utgangspunktet manko på én. Heldigvis har tre seksjonseiere meldt seg etter at vi sendte ut en e-post om dette. Det er veldig bra! Hans Jacob, Espen og jeg krummer nakken nok en gang og gyver løs på enda et år.

Styret i Eiksbo Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Eiksbo Sameie, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 759 265	4 502 316	4 774 585	4 937 595
Annen driftsinntekt	2	386 903	367 513	386 300	394 186
Sum inntekter		5 146 168	4 869 829	5 160 885	5 331 781
Kostnader					
Lønnskostnad	3	199 675	203 200	199 675	199 675
Kostnad lokaler	4	1 722 323	1 585 393	1 731 800	1 929 400
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	3 048	1 209	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	231 820	407 378	416 000	202 000
Periodisk vedlikehold	7	196 880	157 063	0	420 000
Annen driftskostnad	8	912 864	839 063	892 117	961 548
Sum kostnader		3 266 609	3 193 306	3 239 592	3 712 623
Resultat før finansielle poster		1 879 558	1 676 523	1 921 293	1 619 158
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	12 162	2 473	500	0
Finanskostnad	10	1 028 147	1 081 101	1 080 500	968 000
Sum finansielle poster		-1 015 985	-1 078 628	-1 080 000	-968 000
Årsresultat		863 574	597 895	841 293	651 158

Balanse Eiksbo Sameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter		30 000	30 000
Garasjer		27 000	27 000
Sum varige driftsmidler		57 000	57 000
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Andre aksjer og andeler		10 125	10 125
Obligasjoner, andre verdipapir		21 600	21 600
Sum finansielle anleggsmidler		32 025	32 025
Sum anleggsmidler		89 025	89 025
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		52 269	17 775
Andre fordringer	11	129 963	31 104
Sum fordringer		182 231	48 879
Bankinnskudd, kasse o.l	12	1 103 894	744 577
Sum omløpsmidler		1 286 125	793 457
Sum eiendeler		1 375 150	882 482

Balanse Eiksbo Sameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-15 037 160	-15 900 734
Sum egenkapital		-15 037 160	-15 900 734
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	15 931 086	16 497 519
Sum langsiktig gjeld		15 931 086	16 497 519
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		314 851	132 206
Forskudd innbetalinger		97 859	79 019
Annen kortsiktig gjeld	16	68 514	74 472
Sum kortsiktig gjeld		481 224	285 697
Sum gjeld		16 412 311	16 783 216
Sum egenkapital og gjeld		1 375 150	882 482

Eiksbo Sameie

Sted:_____, dato:_____

Andreas Owe Styreleder	Ida Langer Styremedlem	Tommy Østerhus Styremedlem
Hans Jacob Kunz Brun Styremedlem	Espen Øyen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forvendtede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	3 132 300	2 972 976	3 138 245	3 362 595
Avdrag ordinære lån	553 232	528 240	555 840	607 000
Renter ordinære lån	1 073 733	1 001 100	1 080 500	968 000
Sum	**4 759 265**	**4 502 316**	**4 774 585**	**4 937 595**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Garasjeinntekter	79 650	67 300	70 200	75 000
Oppstillingsplass	2 400	6 000	6 000	6 186
Strøm fryseboks	16 900	16 500	16 000	20 400
leieinntekter leilighet/hybel	190 433	186 000	190 500	197 000
Strøm el-bil	91 220	84 513	90 000	89 600
Strøm tørketrommel/vaskemaskin	6 300	7 200	13 600	6 000
Sum	**386 903**	**367 513**	**386 300**	**394 186**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	175 000	175 000	175 000	175 000
Arbeidsgiveravgift	24 675	28 200	24 675	24 675
Sum	**199 675**	**203 200**	**199 675**	**199 675**

Ingen ansatte

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	59 400	1 769	1 800	59 400
Renovasjon, vann, avløp o.l.	985 443	873 256	1 000 000	1 150 000
Vaktmestertjenester	186 142	209 935	230 000	230 000
Lys, varme, energi	206 856	224 477	200 000	200 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	79 879	75 916	95 000	90 000
Sommer- og vinterkostnader	204 603	200 042	205 000	200 000
Sum	**1 722 323**	**1 585 393**	**1 731 800**	**1 929 400**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	890	250	0	0
Driftsmateriale	2 158	0	0	0
Rekvisita	0	959	0	0
Sum	**3 048**	**1 209**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	123 659	104 747	50 000	130 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	46 828	239 971	96 000	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	61 333	62 660	60 000	60 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	200 000	0
Forsikringsskadesaker	0	0	10 000	12 000
Sum	**231 820**	**407 378**	**416 000**	**202 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Tak	71 880	0	0	0
Vinduer/dører	125 000	0	0	0
Sum	196 880	157 063	0	420 000

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	153 108	146 836	153 000	158 000
Elektronisk kommunikasjon	425	94	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	5 477	5 384	0	5 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	406 435	373 582	374 000	438 048
Kontingenter	36 000	31 680	43 617	36 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	303 391	274 426	304 000	314 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	2 945	1 666	2 000	2 000
Bank og kortgebyrer	3 740	3 039	3 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	841	1 856	12 000	5 000
Sum	**912 864**	**839 063**	**892 117**	**961 548**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	1 559	1 703	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	500	0
Renter plasseringskonto	10 603	770	0	0
Sum	**12 162**	**2 473**	**500**	**0**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	1 028 147	1 081 101	1 080 500	968 000
Sum	**1 028 147**	**1 081 101**	**1 080 500**	**968 000**

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	129 963	31 104
Sum	**129 963**	**31 104**

Kortsiktige fordringer består av periodiserte kostnader/forskuddsbetalt av kom.avg, forsikring og forvaltningshonorar.

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	733 740	734 504
Sparekonto Boligbanken	370 154	10 073
Sum	**1 103 894**	**744 577**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter.

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-15 900 734	-16 498 630
Fra årets resultat	863 574	597 895
Sum annen egenkapital	-15 037 160	-15 900 734
Sum egenkapital	-15 037 160	-15 900 734

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	1 315 634	1 426 371
Gjeldsbrevlån	3 497 494	3 593 800
Gjeldsbrevlån	371 689	382 511
Gjeldsbrevlån	10 746 270	11 094 837
Sum	**15 931 086**	**16 497 519**

Det er stilt følgende pant: blankolån

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	**DnB Bank ASA**	**DnB Bank ASA**	**DnB ASA**	**DnB ASA**
Formål:	Refinansiering og vinduer/dører	Lån rørfornyelse	El-bil ladestasjoner	Grasjelån
Lånenummer:	**16366104341**	**12138243808**	**12138243816**	**16368153412**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2019	2019	2024
Rentesats:	6.15 %	6.15 %	6.15 %	6.90 %
Beregnet innfridd:	01.10.2042	01.10.2044	01.10.2034	01.03.2044
Opprinnelig lånebeløp:	11 859 000	4 200 000	2 000 000	390 000
Lånesaldo 01.01:	11 094 837	3 593 800	1 426 371	382 511
Avdrag i perioden:	348 567	96 306	110 738	10 823
Lånesaldo 31.12:	**10 746 270**	**3 497 494**	**1 315 634**	**371 689**
Saldo 5 år frem i tid:	8 636 534	2 926 422	663 419	311 243

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138243808	71	49 260	3 497 460
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138243816	71	18 530	1 315 630
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366104341	71	151 356	10 746 276
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368153412	71	5 235	371 685

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	**Regnskap 2024-12**
Depositum	9 201	9 201
Fellesgarasje (ekstern)	27 000	27 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	3
Påløpt arbeidsgiveravgift	0	3 525
Påløpte renter	32 313	34 743
Sum	**68 514**	**74 472**

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	**Regnskap 2024-12**
Disponible midler per 01.01 IB	507 760	44 600
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	863 574	597 895
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-566 432	-524 711
Årets endring disponible midler	297 141	73 185
Disponible midler UB	804 901	507 760

Resultat og balanse med noter for Eiksbo Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eiksbo Sameie

Styreleder	Andreas Owe (sign.)	12.05.2026
Styremedlem	Hans Jacob Kunz Brun (sign.)	12.05.2026
Styremedlem	Tommy Østerhus (sign.)	12.05.2026
Styremedlem	Espen Øyen (sign.)	12.05.2026
Styremedlem	Ida Langer (sign.)	12.05.2026

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Eiksbo Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiksbo Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Kristiansand Stavanger Trondheim Tynset

Penneo document key: R5SPF-FULAX-UP0HI-1PUV9-I8DK7-CE770

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: R5SPF-FULAX-UP0HI-1PUV9-I8DK7-CE770

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-05-12 18:55:12 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: RSSPF-FULAX-UP0HI-1PUV9-I8DK7-CE770

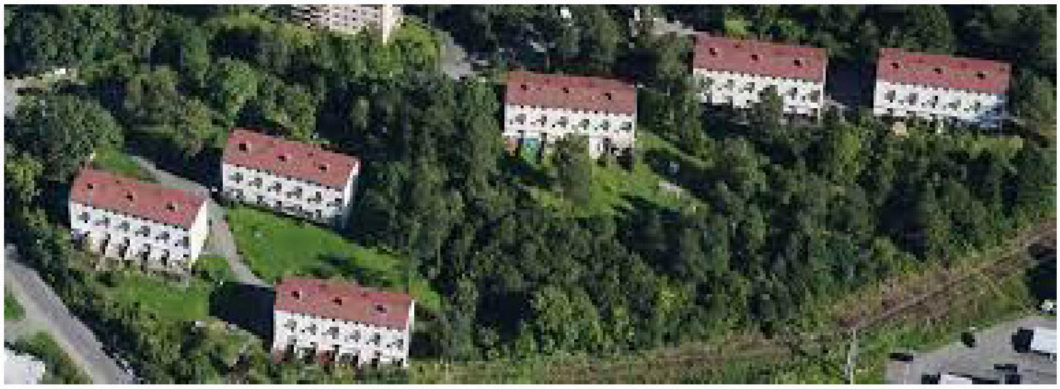
Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

ORDENSREGLER FOR EIKSBO SAMEIE



Innhold

1. Endringslogg 3
2. Formål 3
3. Ro 3
4. Orden og bruk av fellesareal 4
a. Generell orden 4
b. Stell av uteområde 4
c. Terrasser, uteplasser og balkonger 4
d. Hvitevarer i kjeller 5
e. Orden på felles parkering 5
f. Orden pålagt i brannforskrift 5
5. Dyrehold 6
6. Skader og forsikring 6
7. Vedlikehold 6
8. Bruk av balkonger og terrasser 7
9. Søppel / Avfall 7
10. Vann / avløp 8
11. Varmtvannsberedere på loft 8
12. Varmtvannsbereder i kjellere 9
13. Ventilasjon og avtrekk 9
14. Biloppstillingsplass / garasjer 9
15. Hageplan 10
16. Dugnad 10
17. Feil og mangler 10
18. Grilling 11
19. Fasadene 11
20. Brudd på regler 11
21. Endring av Ordensreglene 12

1. Endringslogg

Dato	Beskrivelse
20.03.1990	Husordensregler vedtatt på årsmøte
19.03.1991	Revidert
14.04.1995	Revidert
07.04.1997	Revidert
22.04.2002	Revidert
07.04.2003	Revidert
20.04.2004	Revidert
30.06.2022	Revidert
21.05.2026	Totalrevidert

2. Formål

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, samt sørge for god husorden, sikkerhet og forsvarlig behandling av eiendommen.
Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter og Lov om eierseksjoner av «LOV-2017-06-16-65».

3. Ro

Det skal være ro i sameiet mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Unntak kan skje i spesielle tilfeller, og naboer skal da alltid varsles på forhånd. Den enkelte oppfordres til å ta alminnelig hensyn.

Arbeid med vedlikehold og utbedringer skal avsluttes før kl. 21.00 på hverdager og kl. 18.00 på lørdager. Tilsvarende arbeid får ikke starte før kl. 09.00 på lørdager. Ved større arbeider skal naboer varsles. Søndager og helligdager skal det være stille.

Nødvendig varelevering bør holdes utenfor perioden det skal være ro i sameiet.

4. Orden og bruk av fellesareal

a. Generell orden

Felles uteområde, kjellergang og fellesrom skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander som tilhører den enkelte beboer. Det er ikke tillatt å plassere gjenstander foran EL-tavler.

Uteområder må brukes på en slik måte at virksomheten ikke virker sjenerende for andre, f.eks. med hensyn til støy osv.

Beboere må påse at alle dører til fellesrom, kjeller o.l. er låst og lys slukkes som ikke styres automatisk.

Sykler settes i sykkelrom i kjeller eller i stativ på fellesområder så langt plassen tillater. Sykler og leker som ikke brukes jevnlig skal ikke stå i fellesområde, men i egen bod.

Foreldre er ansvarlig for at det ryddes opp etter barnas lek. Husk å legge duk over sandkassen etter bruk.

Tørking og lufting av tøy må ikke utføres slik at det sjenerer naboer.

Alle har et felles ansvar for stell og vedlikehold av utearealene samt holde orden rundt sin inngang.

b. Stell av uteområde

All forvaltning av uteområde skal skje i tråd med eksisterende godkjent hageplan. Beboerne står fritt til å holde blomster og småbuskas i bedene rundt blokkene, på egen regning og med egen innsats i stellet. Stell og endring av blomsterbed rundt hver inngang på bakkenivå gjøres i samråd med de berørte seksjonseierne.

Blomster og småbuskas i bedene skal holdes min. 50 cm. fra husveggen for å bevare fasaden.

c. Terrasser, uteplasser og balkonger

Følgende punkter gjelder for bruk av uteplassene utenfor første etasje i nr. 3, 7, 11, 13 og 15 på stuesiden:

- Plattinger i disse blokkene begrenset til leilighetens bredde og maksimalt 4 meter rett ut fra veggen. Unntak fra dette må godkjennes av styret.
- Eventuell beplantning må avklares med Styret og skal ikke hindre alminnelig fri ferdsel
- Det tolereres at det bygges le-vegger med maks høyde 1,8 m inne ved husveggen skrånende til maks 1,5 m høyde ved enden av plattingen/hellene, le-veggene skal også gå rett ut fra veggen. Det er viktig å påpeke at husveggen ikke skal perforeres.

Utformingen av platting, skillevegger og trapper bør være i samme stil og utforming som resten av blokken.

Markise over balkong / terrasse skal være i samme farge og type stoff som resten av blokken.

Skillevegger på balkonger skal være av samme kvalitet og størrelse i frostet glass. De skal limes og ikke perforeres i murveggen.

d. Hvitevarer i kjeller

Sameiere kan gjerne plassere fryser, vaskemaskin og tørketrommel i kjellerne i hver blokk.

For hvitevarer som står i fellesarealer, beregnes en månedlig strømavgift.
Vi ber om at styret får beskjed når hvitevarer settes inn eller tas bort, slik at vi kan holde oversikt og fakturere riktig.

Hvitevarer som tas i bruk uten at styret er informert, vil bli etter fakturert.

Hvitevarer som fjernes uten varsel, gir dessverre ikke grunnlag for tilbakebetaling av tidligere strømavgift.

For å gjøre det enkelt for alle, skal hvitevarer være tydelig merket med navn og leilighetsnummer.

e. Orden på felles parkering

All parkering skal skje på oppmerkede biloppstillingsplasser, på en slik måte at man ikke er til hinder for annen trafikk eller parkerende.

Gjesteparkeringene er for gjester. Beboere kan bare i særlige tilfeller parkere på gjesteplassene. Dette skal avklares med styret hvis perioden strekker seg sammenhengende mer enn 2 dager.

Oppkjøring til blokkene skal skje i minst mulig grad. Parkering er kun tillatt for av- og pålessing eller vask av bil / dekkskift. Biler skal ikke parkeres over natten.

Under ingen omstendigheter må adkomsten for utrykningskjøretøyer sperres.

f. Orden pålagt i brannforskrift

Brannforskriften tillater ikke at det oppbevares brennbar væske i leilighetene, fellesarealer eller på parkeringsplassen utover det forskriften definerer som tillatt. Se også punkt om gass.

Alle er pliktige til å påse at det er minst ett brannslukningsapparat eller en tilkoblet brannslange i leiligheten. Brannslukningsapparat skal fungere (sjekk bruksanvisning). Slangen skal rekke gjennom hele leiligheten. Pulverapparatet bør vendes regelmessig.

Det skal være minst to røykvarslere i leiligheten som fungerer. Disse skal være seriekoblet samt seriekoblet med minimum en nabo-leilighet. Det skal også være varslere på loft og kjeller. Røykvarsleren skiftes av sameiet når batteriet indikerer skifte (batteriene har levetid på 10 år).

På grunn av brannfaren må mopeder aldri plasseres i kjelleren, med mindre bensintanken tømmes helt for bensin. Ellers henvises til oppstilling utendørs eller i garasje.

Lading av EL-Sykler eller andre elektrisk kjøretøyer skal ikke lades i kjellerarealer / boder.

Det blir utført årlig brannvernsjekk av 3-part for å sørge for at brannorden blir opprettholdt. Beboere plikter å stille sin leilighet tilgjengelig for inspeksjon.

5. Dyrehold

Hunder som luftes på sameiets områder, må ikke slippes fri, men holdes i bånd.

Ekskrementer og annen tilgrising fra hunder og katter på fellesarealene og andres eiendeler er dyreeiers ansvar og skal fjernes umiddelbart.

6. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.
Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Se vedtektene punkt 10.

Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

7. Vedlikehold

Den som eier den enkelte leilighet, er ansvarlig for innvendig vedlikehold samt av vinduer og dører. Det er ikke anledning til å modifisere vinduer og utvendige dører.

For leiligheter med terrasse skal eieren selv bekoste utskifting av stakitter, trapp og platting.

For leiligheter med balkong skal eieren vedlikeholde gulvplankene og eventuelt bekoste utskiftning av plankene hvis det trengs.

8. Bruk av balkonger og terrasser.

Sluk må til enhver tid holdes åpne på balkongene. Balkongene har to planker som enkelt kan fjernes ved hjelp av torx-skruer. Alle balkongeiere skal jevnlig åpne planken og fjerne løv og annet materiale som hindrer drenering i takrennen.

Balkonger og terrasser bør måkes for snø, spesielt hvis det er mye våt snø.

Blinkende julelys er forbudt. Det oppfordres til at julelys fjernes innen 31 januar.

Balkonger og terrasser må ikke benyttes som lagerplass og til lagring av søppel.

Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer eller balkonger.

Plantepotter som henges på balkongrekkverk, skal henge innover slik at vann og skitt ikke renner ned på naboens uteplass.

9. Søppel / Avfall

Det er regler for kildesortering av avfall i Bærum kommune, som alle plikter å sette seg inn i og følge. I sameiets søppelrom-nedre del er det oppslag som forklarer hvorledes søppel skal pakkes og sorteres. Det henvises og til følgende linker:

Kildesortering i Bærum | Avfall og gjenvinning | Bærum kommune (baerum.kommune.no)

Kildesorteringsguide:

Kildesortering i Bærum 2020.indd (baerum.kommune.no)

Søppel skal sorteres slik:

Matavfall og restavfall plasseres i respektive beholdere. Det skal pakkes inn i poser.

Plast legge i respektive beholdere. Det skal pakkes inn i poser.

Papir / papp legges i kontainer på øvre plan.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

Avfall må aldri settes oppå eller ved siden av beholderne eller slik at lokket ikke kan lukkes helt, slik at hunder eller andre dyr kan trekke det utover. Alt avfall som ikke har plass i beholderne, må leveres direkte til søppelbilen.

Avfall/ting etc. skal ikke hensettes i søppelrommet. Alt som lovlig kan kastes i avfallet, skal plasseres i en av beholderne i en pose. Lokket på beholderen skal kunne lukkes.

Møbler og andre store gjenstander kan legges i container som settes opp til dette formål i forbindelse med vår- og høstdugnaden (jf. pkt. 16 Dugnad). Møbler og store gjenstander som skal kastes på dugnad kan henstilles midlertidig i felles arealer / jordkjeller etter avtale med styret.

Større avfall/ting samt restavfall under / etter oppussing må fraktes til et avfallsdeponi, f.eks. Isi.

10. Vann / avløp

Vær nøye med å ikke tømme noe i klosett eller vask som kan tette utløpet. Dette gjelder også fett. Tilstopninger kan lett føre til store utgifter for sameiet og skaper ubehageligheter for beboerne.

Gjør deg kjent med hvor stoppekranen til din leilighet er plassert.

Når man er borte i lengre tid, bør evt. hoved kranen og wc-kran i leiligheten stenges, eller nøkkelen til leiligheten overlates til en nabo som kan ha regelmessig tilsyn.

Du er pliktig til å holde vannlåser og sluk åpne og kontrollere/rense dem jevnlig. Merk at det også kan være vannlås i avløpet fra vaskemaskinen.

Har du tilgang til felles hage og ønsker å vanne i tørre perioder, må Bærum kommunes regler for hagevanning følges (datovanning og krav om at slange frakobles når vanning ikke er tillatt).

Vannuttak utenfor huset må stenges med innendørs kran og utvendig ledning tømmes for vann før frosten setter inn om høsten.

Installasjon skal være i henhold til gjeldende TEK standard.

11. Varmtvannsberedere på loft

Det må installeres Aqua stopp.

Alle rør må isoleres.

Det må bygges «hus» rundt bereder som gjør at den tåler å stå på kaldt loft.

Nye beredere bør i tillegg ha en spillbakke/tro under berederen som fanger opp små lekkasjer.

Allerede monterte beredere bør få spillbakke.

Nye beredere meldes inn når de monteres med bekreftelse på at punktene over er i orden.

Installasjon skal være i henhold til gjeldende TEK standard.

12. Varmtvannsbereder i kjellere

Installasjon skal skje i egen bod eller i område tilvist av styret. Installasjon skal være i henhold til gjeldende TEK standard.

13. Ventilasjon og avtrekk

Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifter på ventilasjonsløpet i blokkene. En slik løsning er brannfarlig. Kjøkkenvifter skal ha omluft og skal ikke kobles til friskluft eller intern ventilasjonsløp.

14. Biloppstillingsplass / garasjer

Alle seksjonene disponerer én parkeringsplass.
Parkeringsarealene er en del av fellesområdene. Bruken av dem reguleres av styret.

De seksjoner som ikke disponerer garasje på sameiets eiendom tildeles en biloppstillingsplass på parkeringsarealene utendørs. Det skal tilstrebes en rettferdig fordeling av plasser med hensyn til avstand fra leilighetene.

Styret fører lister over hvilken leilighet som disponerer hvilken plass.

Parkeringsplassen skal bare brukes til registrerte kjøretøyer. Ved behov for midlertid hensettelse av f.eks. avskiltede kjøretøyer i forbindelse med reparasjoner el.l. skal det søkes styret om dette. Styret tar hånd om borttauing/bortkjøring på eiers regning av ting som klart ikke hører hjemme på parkeringsplassene. De som har plass, bør bruke denne og ikke parkere på veien slik at veien er ledig for gjester og de med flere biler i husstanden.

15. Hageplan

Henviser til eksisterende godkjent plan / retningslinjer som befinner seg på Eiksbo sameiet sin hjemmeside.

Eksisterende plan skal forstås som rådgivende for forvaltning av sameiets grøntområde.
Styret har det daglige ansvaret for gjennomføringen av planenes anbefalinger.
Seksjonseiere har anledning til å fremme ønsker om felling av trær som ikke er anbefalt felt i planen. Er disse trærne store trær (større enn 90 cm i omkrets målt 1 meter over bakken), må saken legges frem for årsmøtet. Er disse trærne definert som mindre trær kan styret beslutte dem felt, men først etter å ha snakket med berørte seksjonseiere.
Styret har anledning til å felle store trær som ikke er anbefalt felt i planen, om de er til fare for folk, bygninger, biler eller annet materiell.

16. Dugnad

Hver vår og høst utføres en felles dugnad. Normalt skal hver eierseksjon stille med minst én person.

Oppgaver samordnes av styret og det blir tilkjørt nødvendige kontainere.

17. Feil og mangler

Alle feil og mangler ved bygget meldes til styret.

18. Grilling

Det kan grilles på balkongene og terrassene med elektrisk grill eller gassgrill.

Har du gassgrill, sjekk slanger, koblinger og pakninger jevnlig. Bytt ut hvis det er tegn til lekkasje. Slanger har datostempling.

Dersom du har grill med lokal gassbeholder, er det kun tillatt å oppbevare to stk.-beholdere i boligenheten inkl. på balkong.
Det er ikke tillatt å oppbevare propanflasker i kjeller under terreng.
Flaskene skal oppbevares stående på stabilt underlag.

Kullgrill må bare brukes på spesielt anviste plasser på fellesområdet.

Se bilde for anviste plasser for grilling med kullgrill.



19. Fasadene

Styret har ansvar for å iverksette Årsmøtet sine vedtak rundt fargevalg, valg av dører og vinduer og ivaretagelse av fasadene generelt.

Det tillates ikke montering på noe av sameiet utvendige fasader, tak og vinduer. F.eks. screens, antenner, paraboler og lignende.

20. Brudd på regler

Brudd på ordensreglene anses som mislighold.
Henvendelser til styret om brudd på ordensreglene må skje skriftlig.
Bruk vår e-postadresse: styret.eiksbo@gmail.com

21. Endring av Ordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av ordensreglene med alminnelig flertall.

Kontaktinfo:

Styrets mailadresse er: styret.eiksbo@gmail.com.

Ytterligere kontaktinfo finnes her: Styret – Eiksbo boligsameie (wordpress.com)

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eiksbo Sameie mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - Digital på Min Side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Andrea Owe foreslås valgt som møteleder.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 33
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 33

Vedtak:

Andreas Owe ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forretningsfører Åse Jensen i ABBL foreslås valgt som protokollfører.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 33
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 33

Vedtak:

Åse Jensen i ABBL ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 33 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Åse Jensen.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Hans Jacob Kunz Brun foreslås til å medundertegne protokollen.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 33
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 33

Vedtak:

Hans Jacob Kunz Brun ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 33
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 33

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Totalt antall stemmer: 33 Tatt til orientering: 33

Vedtak:

Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 33
- Antall blankt: 2
- Antall mot: 0
- Antall for: 31

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 33
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 32

Vedtak:

Styret får kr 175.000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Totalt antall stemmer: 33 Tatt til orientering: 33

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Andreas Owe stiller til valg.

Vedtak:
Andreas Owe (Gjenvalgt) - 30 stemmer

6.2 Valg av styremedlemmer

Hans Jacob Kunz Brun stiller til gjenvalg

Espen Øyen stiller til genvalg

Ida Langer og Tommy Østerhus stiller til valg

Valg av styremedlem for STYRE

- Tommy Østerhus - 32 stemmer
- Ida Langer - 32 stemmer
- Hans Jacob Kunz Brun (Gjenvalg) - 32 stemmer
- Espen Øyen (Gjenvalg) - 31 stemmer

Vedtak:
Hans Jacob Kunz Brun ble gjenvalgt.

Espen Øyen ble genvalgt.

Ida Langer og Tommy Østerhus ble valgt.

Protokoll for Eiksbo Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Åse Jensen (sign.)	30.04.2025
Protokollvitne	Hans Jacob Kunz Brun (sign.)	30.04.2025

Eiksbo Sameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Eiksbo Sameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Eiksbo Sameie

Tid: mandag 28.04.2025 kl. 18:00
Sted: Digital på Min Side

Høringsperiode: Fra 22. april kl 09:00 til 24. april kl 18:00
Avstemmingsperiode: 27. april kl 09:00 til 28. april kl 18:00

- Digital ordinært årsmøte via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Andrea Owe foreslås valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forretningsfører Åse Jensen i ABBL foreslås valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Hans Jacob Kunz Brun foreslås til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 175.000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Andreas Owe
Styremedlem, Hans Jacob Kunz Brun
Styremedlem, Espen Øyen
Styremedlem, Helge Skoglund-Johnsen
Styremedlem, Torleiv Tislevoll
Styremedlem, Kristian Nymoen

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Andreas Owe stiller til valg.

6.2 Valg av styremedlemmer

Hans Jacob Kunz Brun stiller til gjenvalg

Espen Øyen stiller til genvalg

Ida Langer og Tommy Østerhus stiller til valg

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Eiksbo Sameie
Styret

Eiksbo Sameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Andreas Owe, Eikskollen 3 C
Styremedlem, Hans Jacob Kunz Brun, Eikskollen 3 E
Styremedlem, Espen Øyen, Eikskollen 11 C
Styremedlem, Helge Skoglund-Johnsen, Eikskollen 5 E
Styremedlem, Torleiv Tislevoll, Eikskollen 13 A
Styremedlem, Kristian Nymoen, Eikskollen 7 D

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 72 seksjoner. Selskapets navn er Eiksbo Sameie med org.nr.: 975433951 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441931

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Eiksbo Sameie bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 597.895,-. Resultatet er noe lavere enn budsjettert grunnet høyere kostnader.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Årsmelding 24/25

Styret har bestått av Espen fra nr. 11, Helge fra nr. 5, Hans Jacob og Andreas fra nr. 3. Kristian fra nr. 7 flyttet halvveis i perioden. Torleiv arbeider mye utenlands, noe som har gjort styrearbeid vanskelig for ham. Han har i praksis ikke deltatt i denne perioden. På grunn av utfordringer med å rekruttere nye styremedlemmer, samt en noe redusert arbeidsmengde sammenlignet med foregående år, har vi fullført styreåret med redusert bemanning.

Inneværende år har vært roligere enn de tre foregående årene. Et av målene var å styrke sameiets økonomi slik at vi har en tilfredsstillende buffer mot uforutsette utgifter. Likviditeten har vært god, og vi har klart å håndtere uforutsette kostnader uten bekymring. For eksempel kunne vi dekke kostnadene på et par hundre tusen kroner for reparasjon av brannfarlige pipeløp uten behov for lån. Styret ser ikke behov for ytterligere økninger av felleskostnadene utover eventuell ordinær regulering i henhold til konsumprisindeksen.

Styret har engasjert seg i driften av Eiksmarka Garasjelag AS hvor vi eier 9 av 65 aksjer/ garasjer. Garasjelaget har diskutert tiltak for de slitne garasjene ved krysset Niels Leuchs vei og Eiksveien. I desember 2021 inviterte styret i garasjelaget til et informasjonsmøte om utvikling av tomten. De vurderte å tilby tomten til en eiendomsutvikler mot at aksjonærene fikk underjordiske garasjer i bytte. Siden hørte vi ikke mer fra garasjelaget før de i høst innkalte til ekstraordinær generalforsamling. Der skulle vi stemme over to alternativer: bygge nye garasjer til mellom 20 -25 millioner kroner eller bytte tomten mot underjordiske garasjer. Stemte vi mot disse forslagene ville de kreve inn ekstra kapital av aksjonærene. De skrev ikke hvor mye og hva de skulle bruke pengene til. Etter protest fra oss ble dagsorden på den ekstraordinære generalforsamlingen endret, og ingen forpliktende vedtak ble fattet. Vi har nå, sammen med til sammen 35 aksjonærer, fremsatt et mistillitsforslag mot sittende styre. Vi mener at tomten bør selges på det åpne markedet. Salget vil sannsynligvis innbringe mer enn 40 millioner kroner, hvor vår andel er nesten 14 prosent.

På sist årsmøte ble beslutningen om revisjon av husordensregler og vedtekter utsatt. Spesielt saken om inkludering av balkongene i den ordinære boligmassen ble gjenstand for diskusjon. På grunn av en uavklart situasjon med feil på en balkong i nummer 11 og Torleivs fravær, har styret valgt å utsette saken til nytt styre er på plass.

Etter rehabilitering av garasjene ble de malt på dugnad av beboerne høsten 2024. Vi takker for den gode innsatsen fra mange av dere. Styret har god erfaring med HMS-arbeidet og bruker ABBL sitt program for dette formålet. Hjertestartere er montert i blokk 5 og 13 og registrert i Hjertestarterregisteret. Vi har byttet røykvarslere i kjellere og loft, og snart blir vårt årlige brannvernkontroll gjennomført. Informasjon om dette vil bli sendt ut snart.

Vi har også gjennomført kontroll av det elektriske anlegget. I forbindelse med reparasjon av et pipeløp i nummer 11 fikk vi inspisert samtlige pipeløp. Det ble avdekket tilløp til pipebrann i nok en pipe i nummer 3. Husk at dere må fyre med god ved og ikke bruk papir og papp til fyring.

Vi har av økonomiske grunner utsatt inspeksjon av luftekanalene våre. Det må gjøres i kommende periode.

I fjor fikk vi ny TV- og bredbåndspakke fra Telenor (Flex), som gir større valgfrihet for TV-kanaler og bredbåndshastighet, samt oppdaterte TV-bokser. Nye skillevegger på balkongene har blitt installert.

Grunnet en kort vinter har det vært lite behov for brøyting. VBR har utført arbeidet tilfredsstillende. Husk at det er den enkeltes ansvar å måke egen parkeringsplass selv.

Det har også vært gjennomført noen få omrokkeringer på parkeringsplasser. Med unntak av noen som sliter med å få plass til moderne biler i trange garasjeplasser, så har vi rimelig god kontroll på parkeringssituasjonen. Husk at gjesteparkeringsplassene er til gjester, ikke til bil nummer to eller parkering av tilhengere over tid. Vi har også fått felt trær og døde greiner som har vært til fare for bilene.

Ladeanlegget har hatt en god del problemer det siste året. Styret har hatt møte med Datek om problemene og vi har blitt lovet refusjon for flere regninger de har feilaktig belastet oss med. Styret er også i dialog med andre leverandører for å se om vi kan få til et mer stabilt ladeanlegg og bedre service enn vi har i dag.

Det har som så ofte før vært vanskelig å få folk til å stille til nytt styre. Heldigvis har Ida fra Eikskollen 13 og Tommy fra Eikskollen 11 stilt seg til disposisjon. Helge takker av for denne gangen. Hans Jacob, Espen og jeg krummer nakken og gyver løs på nok et år. Skulle noen av dere få lyst til å bistå så er det fortsatt mulig å melde seg. Styrearbeid er i all hovedsak veldig hyggelig.

Styret i Eiksbo Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Eiksbo Sameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 502 316	4 092 504	4 507 234	4 774 585
Annen driftsinntekt	2	367 513	333 033	354 400	386 300
Sum inntekter		4 869 829	4 425 537	4 861 634	5 160 885
Kostnader					
Lønnskostnad	3	203 200	296 660	199 675	199 675
Kostnad lokaler	4	1 585 393	1 496 300	1 557 000	1 731 800
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	1 209	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	407 378	660 234	318 800	416 000
Periodisk vedlikehold	7	157 063	455 587	0	0
Annen driftskostnad	8	839 063	854 163	930 500	892 117
Sum kostnader		3 193 306	3 762 944	3 005 975	3 239 592
Resultat før finansielle poster		1 676 523	662 593	1 855 659	1 921 293
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	2 473	31 762	10 000	500
Finanskostnad	10	1 081 101	833 082	1 001 000	1 080 500
Sum finansielle poster		-1 078 628	-801 320	-991 000	-1 080 000
Årsresultat		597 895	-138 727	864 659	841 293

Balanse Eiksbo Sameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter		30 000	30 000
Garasjer		27 000	27 000
Sum varige driftsmidler		57 000	57 000
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Andre aksjer og andeler		10 125	10 125
Obligasjoner, andre verdipapir		21 600	21 600
Sum finansielle anleggsmidler		32 025	32 025
Sum anleggsmidler		89 025	89 025
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		17 775	52 722
Andre fordringer	11	31 104	216 266
Sum fordringer		48 879	268 988
Bankinnskudd, kasse o.l	12	744 577	418 919
Sum omløpsmidler		793 457	687 907
Sum eiendeler		882 482	776 932

Balanse Eiksbo Sameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-15 900 734	-16 498 630
Sum egenkapital		-15 900 734	-16 498 630
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	16 497 519	16 632 255
Sum langsiktig gjeld		16 497 519	16 632 255
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		132 206	467 406
Forskudd innbetalinger		79 019	25 003
Annen kortsiktig gjeld	16	74 472	150 898
Sum kortsiktig gjeld		285 697	643 307
Sum gjeld		16 783 216	17 275 562
Sum egenkapital og gjeld		882 482	776 932

Eiksbo Sameie

Sted:_____, dato:_____

Andreas Owe Styreleder	Kristian Nymoen Styremedlem	Hans Jacob Kunz Brun Styremedlem
Espen Øyen Styremedlem	Torleiv Tislevoll Styremedlem	Helge Skoglund-Johnsen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forvendtede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	2 972 976	2 800 020	2 978 234	3 138 245
Avdrag ordinære lån	528 240	642 408	528 000	555 840
Renter ordinære lån	1 001 100	650 076	1 001 000	1 080 500
Sum	**4 502 316**	**4 092 504**	**4 507 234**	**4 774 585**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Garasjeinntekter	67 300	39 880	50 000	70 200
Oppstillingsplass	6 000	8 000	8 000	6 000
Strøm fryseboks	16 500	14 700	13 600	16 000
leieinntekter leilighet/hybel	186 000	168 000	186 000	190 500
Strøm el-bil	84 513	95 253	90 000	90 000
Strøm tørketrommel/vaskemaskin	7 200	7 200	6 800	13 600
Sum	**367 513**	**333 033**	**354 400**	**386 300**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	175 000	260 000	175 000	175 000
Arbeidsgiveravgift	28 200	36 660	24 675	24 675
Sum	**203 200**	**296 660**	**199 675**	**199 675**

Ingen ansatte

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	1 769	0	0	1 800
Renovasjon, vann, avløp o.l.	873 256	777 535	867 000	1 000 000
Vaktmestertjenester	209 935	211 261	220 000	230 000
Lys, varme, energi	224 477	216 481	200 000	200 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	75 916	77 471	65 000	95 000
Sommer- og vinterkostnader	200 042	213 552	205 000	205 000
Sum	**1 585 393**	**1 496 300**	**1 557 000**	**1 731 800**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	250	0	0	0
Rekvisita	959	0	0	0
Sum	**1 209**	**0**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	104 747	183 528	41 000	50 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	239 971	436 284	67 800	96 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	62 660	26 205	0	60 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	4 217	200 000	200 000
Forsikringsskadesaker	0	10 000	10 000	10 000
Sum	**407 378**	**660 234**	**318 800**	**416 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	157 063	455 587	0	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	146 836	140 136	150 000	153 000
Honorar for teknisk rådgivning	0	3 000	0	0
Elektronisk kommunikasjon	94	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	5 384	4 764	2 000	0
Elektroniske fellesavtaler	373 582	349 078	389 000	374 000
Kontingent, ikke fradragsberettiget	31 680	31 680	32 000	43 617
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	274 426	312 348	344 000	304 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	1 666	5 709	5 000	2 000
Bank og kortgebyrer	3 039	3 000	3 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	1 856	3 948	5 000	12 000
Sum	**839 063**	**854 163**	**930 500**	**892 117**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	1 703	1 950	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	10 000	500
Renter plasseringskonto	770	286	0	0
Finansinntekt	0	29 526	0	0
Sum	**2 473**	**31 762**	**10 000**	**500**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	1 081 101	833 082	1 001 000	1 080 500
Sum	**1 081 101**	**833 082**	**1 001 000**	**1 080 500**

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Annen restanse	0	1
Periodisering kostnader	31 104	216 266
Sum	**31 104**	**216 266**

Kortsiktige fordringer består av periodiserte kostnader/forskuddsbetalt av kom.avg, forsikring og forvaltningshonorar.

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	734 504	409 242
Sparekonto Boligbanken	10 073	9 677
Sum	**744 577**	**418 919**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter.

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-16 498 630	-16 359 903
Fra årets resultat	597 895	-138 727
Sum annen egenkapital	-15 900 734	-16 498 630
Sum egenkapital	-15 900 734	-16 498 630

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	1 426 371	1 529 855
Gjeldsbrevlån	3 593 800	3 683 274
Gjeldsbrevlån	382 511	0
Gjeldsbrevlån	11 094 837	11 419 126
Sum	**16 497 519**	**16 632 255**

Det er stilt følgende pant: blankolån

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	**DnB Bank ASA**	**DnB Bank ASA**	**DnB ASA**	**DnB ASA**
Formål:	Refinansiering og vinduer/dører	Lån rørfornyelse	El-bil ladestasjoner	Grasjelån
Lånenummer:	**16366104341**	**12138243808**	**12138243816**	**16368153412**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2019	2019	2024
Rentesats:	6.40 %	6.40 %	6.40 %	7.90 %
Beregnet innfridd:	01.10.2042	01.10.2044	01.10.2034	01.03.2044
Opprinnelig lånebeløp:	11 859 000	4 200 000	2 000 000	390 000
Lånesaldo 01.01:	11 419 126	3 683 274	1 529 855	0
Avdrag i perioden:	324 290	89 474	103 484	7 489
Opptak i perioden:	0	0	0	390 000
Lånesaldo 31.12:	**11 094 837**	**3 593 800**	**1 426 371**	**382 511**
Saldo 5 år frem i tid:	9 150 139	3 068 664	816 893	330 721

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138243808	71	50 617	3 593 807
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138243816	71	20 090	1 426 390
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366104341	71	156 265	11 094 815
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368153412	71	5 387	382 477

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	**Regnskap 2023-12**
Depositum	9 201	9 201
Fellesgarasje (ekstern)	27 000	27 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	3	3
Påløpt arbeidsgiveravgift	3 525	3 525
Påløpte renter	34 743	86 169
Annen kortsiktig gjeld	0	25 000
Sum	**74 472**	**150 898**

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	**Regnskap 2023-12**
Disponible midler per 01.01 IB	44 600	759 663
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	597 895	-138 727
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-524 711	-576 336
Årets endring disponible midler	73 185	-715 063
Disponible midler UB	507 760	44 600

Resultat og balanse med noter for Eiksbo Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eiksbo Sameie

Styreleder	Andreas Owe (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Torleiv Tislevoll (sign.)	22.03.2025
Styremedlem	Hans Jacob Kunz Brun (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Helge Skoglund-Johnsen (sign.)	23.03.2025
Styremedlem	Kristian Nymoen (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Espen Øyen (sign.)	22.03.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Eiksbo Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Eiksbo Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: 4X8H6-0J0ZX-YB4YS-J79PH-2528K-W2OEB

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4X8H6-0J0ZX-YB4YS-J79PH-2528K-W2OEB

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-26 14:13:45 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4X8H6-0J0ZX-YB4YS-J79PH-2SZ8K-W2OEB

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Gjeldene fra 1. januar 2026

			eks. mva	inkl. mva
Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr	4R	Selger	5 380,00	6 725,00
Eierskiftegebyr - familieoveføring	2R	Selger	2 690,00	3 360,00
Spesielt for tilknyttede borettslag				
Parallellutlysning forkjøpsrett	5R	Selger	6 725,00	8 400,00
Benyttelse av forkjøpsrett	5R	Kjøper	6 725,00	8 400,00
Innmelding ABBL		Kjøper	675,00	
Omsetning av aksjebolig (AS)				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr		Selger	5 380,00	6 725,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring		Selger	2 690,00	3 360,00
Pantesperre / urådighet		Selger	2 900,00	3 550,00
Pantenotering		Kjøper	2 900,00	3 550,00
Transportgebyr		Kjøper	1 950,00	2 450,00

Bærum kommune

Utskriftsdato: 17.06.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	28	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	11
Adresse:	Eikskollen 7E, 1361 ØSTERÅS								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☐
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Eiksbo Boligsameie	☒

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 17.06.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	28	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	11
Adresse	Eikskollen 7E, 1361 ØSTERÅS								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

VAledninger

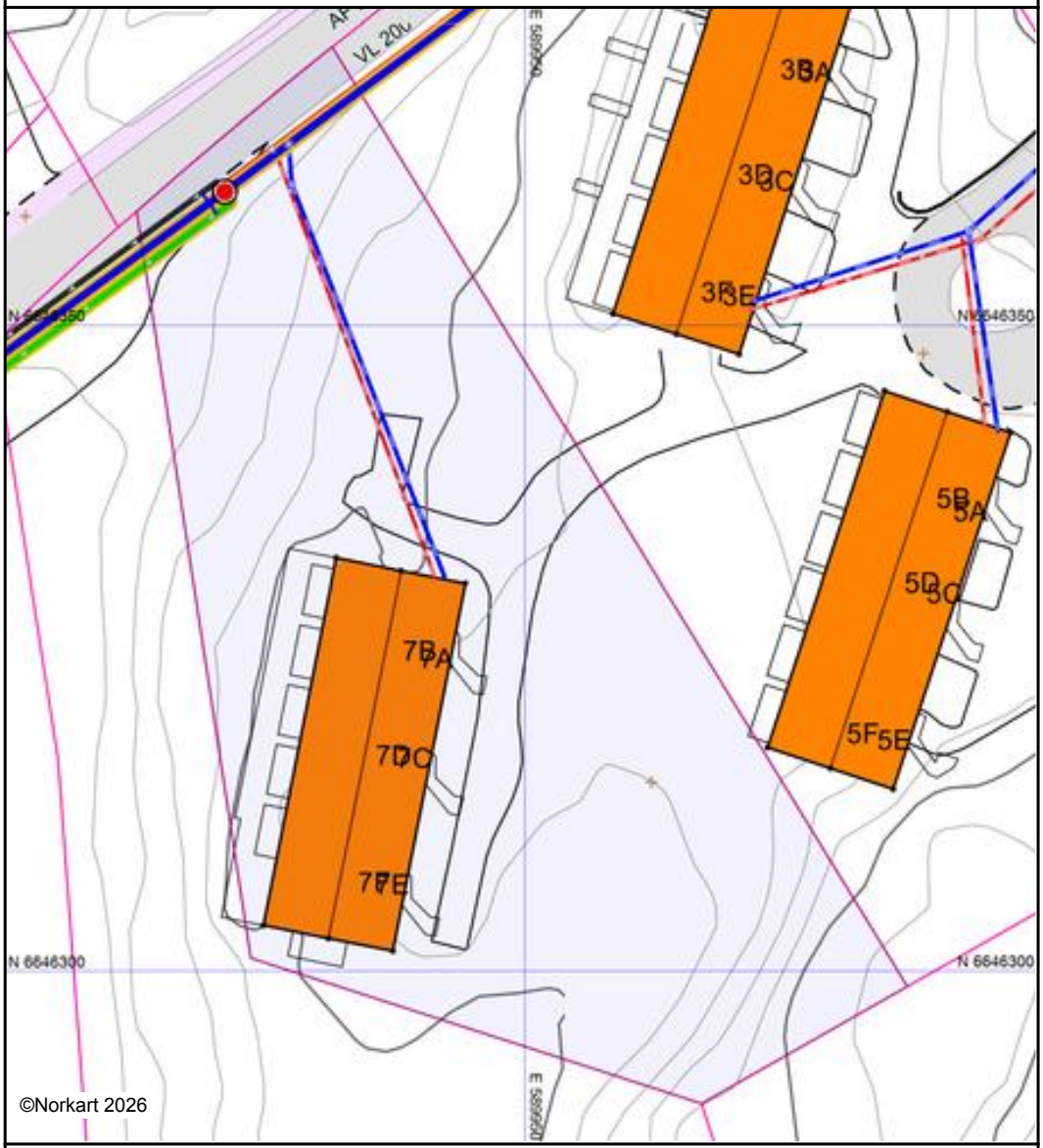
Eiendom: 34/28/0/11
Adresse: Eikskollen 7E
Dato: 17.06.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 17.06.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	28	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	11
Adresse	Eikskollen 7E, 1361 ØSTERÅS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	55 456,14 kr
Feiing	3 930,00 kr
Vann	47 449,62 kr
Sum	**106 835,76 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon	25%	0 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
AreallkkeOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Vann etter areal	15%	1092 m2	39.80	1/1	0 %	43 463,24 kr	18 109,68 kr
Avløp etter areal	15%	1092 m2	45.26	1/1	0 %	49 428,29 kr	20 595,12 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	6 stk	146.00	1/1	0 %	876,00 kr	365,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	12 stk	299.00	1/1	0 %	3 588,00 kr	1 495,00 kr
					Sum	**97 355,53 kr**	**40 564,80 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

Utskriftsdato: 17.06.2026

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	34	**Bnr**	28	**Fnr**	0	**Snr**	11
Adresse	Eikskollen 7 E, 1361 ØSTERÅS						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1951/690	Blokk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1991/1066	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1997/3421	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2017/15517	Eikskollen 3,7,11,13,15 - Etablering av balkonger	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2017/26652	Eikskollen 7 - balkonger	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester
Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler
1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller
1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Ansnes Entreprenør AS
Nye Vakås vei 12
1395 HVALSTAD

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	17/26652 - 18/242282/JMORK	06.11.2018

Adresse - Tiltak:	Eikskollen 7 - balkonger
Gnr/Bnr:	34/28
Tiltakshaver:	Eiksbo Boligsameie
Ansvarlig søker:	Ansnes Entreprenør AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Kauko Leskinen
konstituert bygningssjef

Jon Håvard Mork
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold
Haukelandsplass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 34/28		
Utskriftsdato	17.06.2026	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

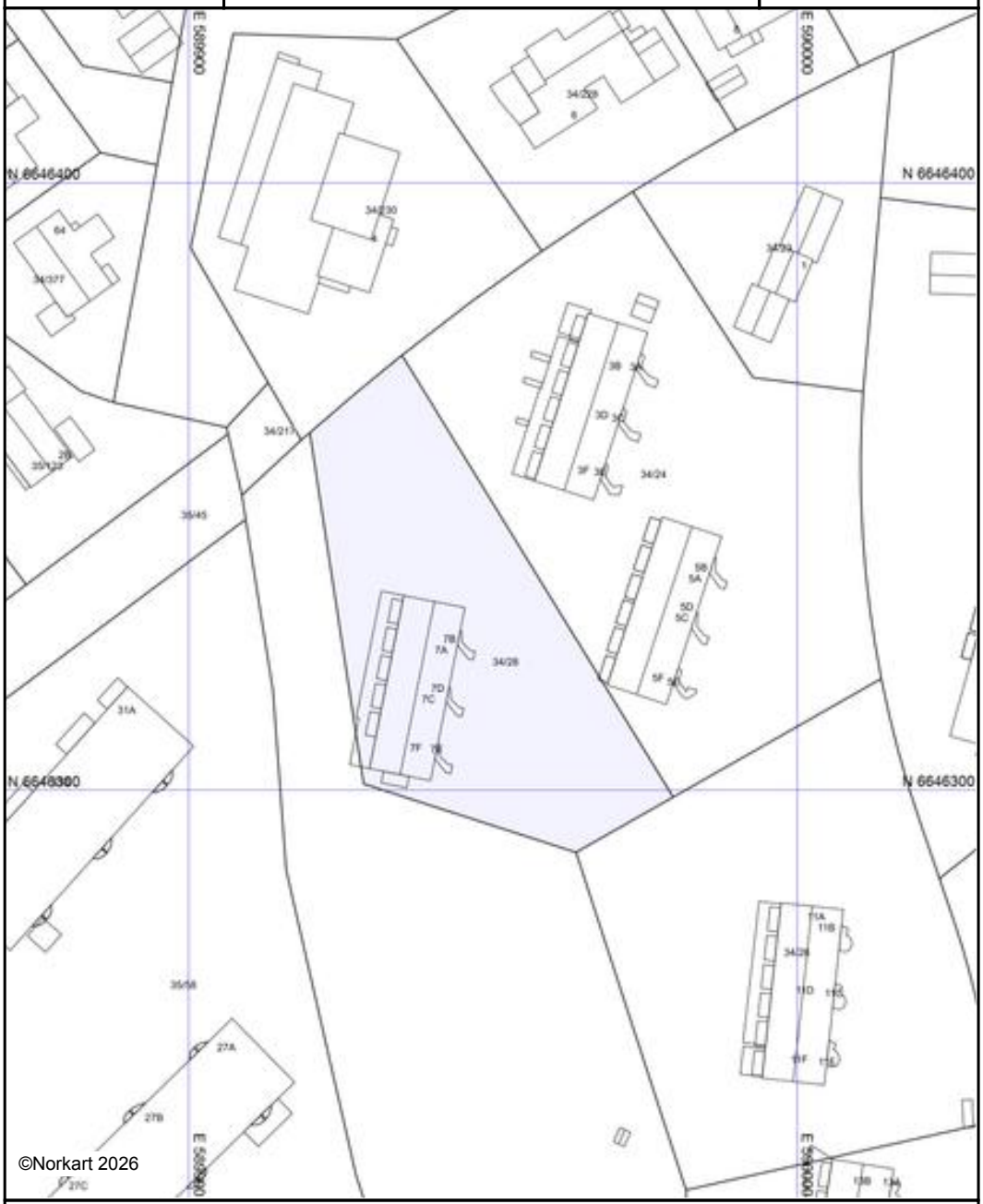
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 34/28/0/11
Adresse: Eikskollen 7E
Utskriftsdato: 17.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Utskriftsdato: 17.06.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	28	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	11
Adresse	Eikskollen 7E, 1361 ØSTERÅS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 548 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1949119 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1949119)
Navn	EIKSMARKA, område G
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	09.08.1950	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8655/1949119.pdf	
Delarealer	**Delareal**	2 425 m^2
	Formål	Blokkbebyggelse
	Delareal	123 m^2
	Formål	Kjørevei

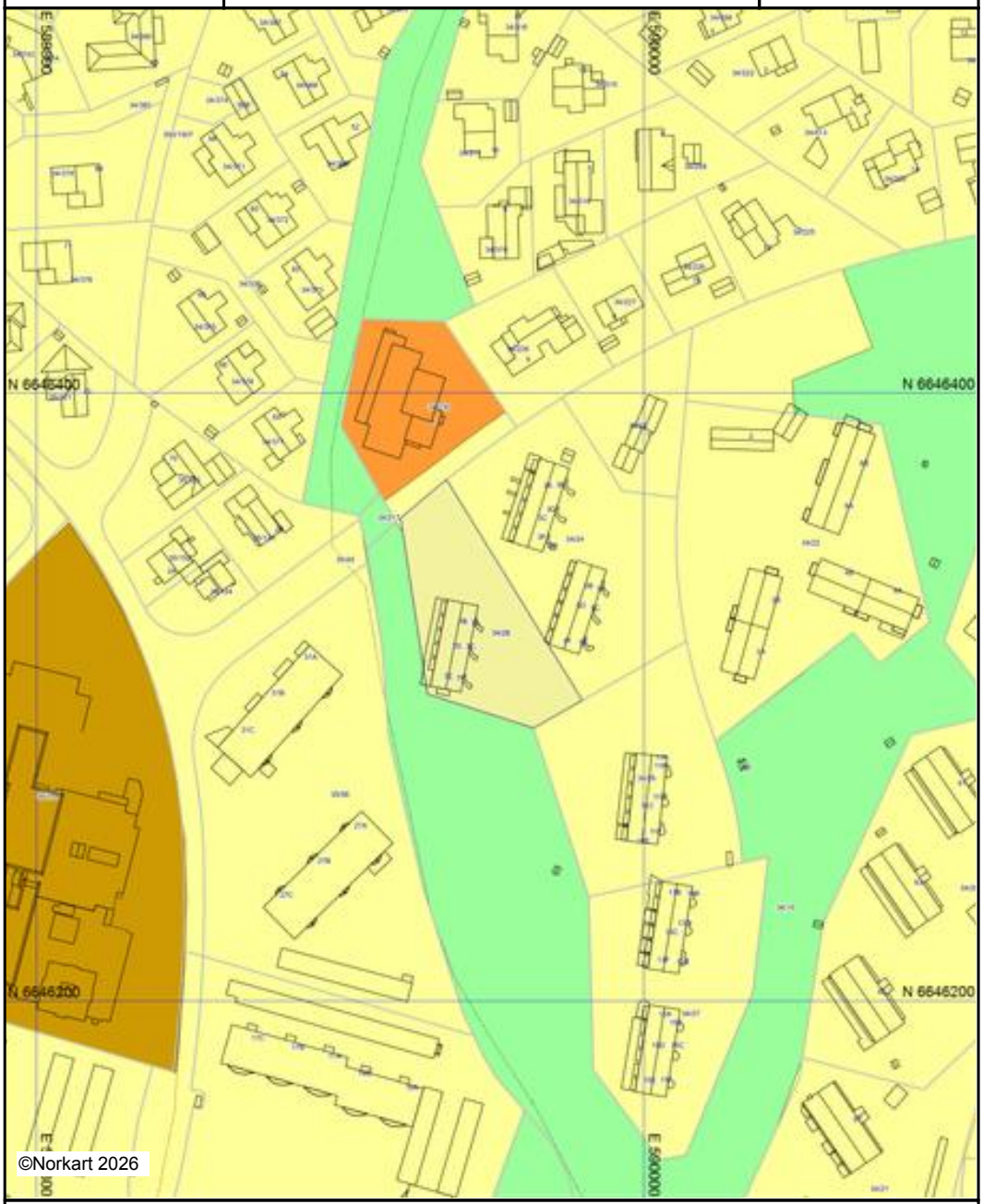
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 34/28/0/11
Adresse: Eikskollen 7E
Utskriftsdato: 17.06.2026
Målestokk: 1:2000

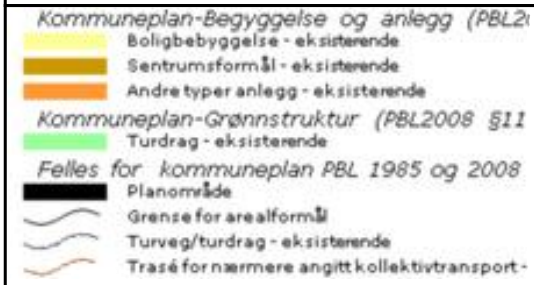
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



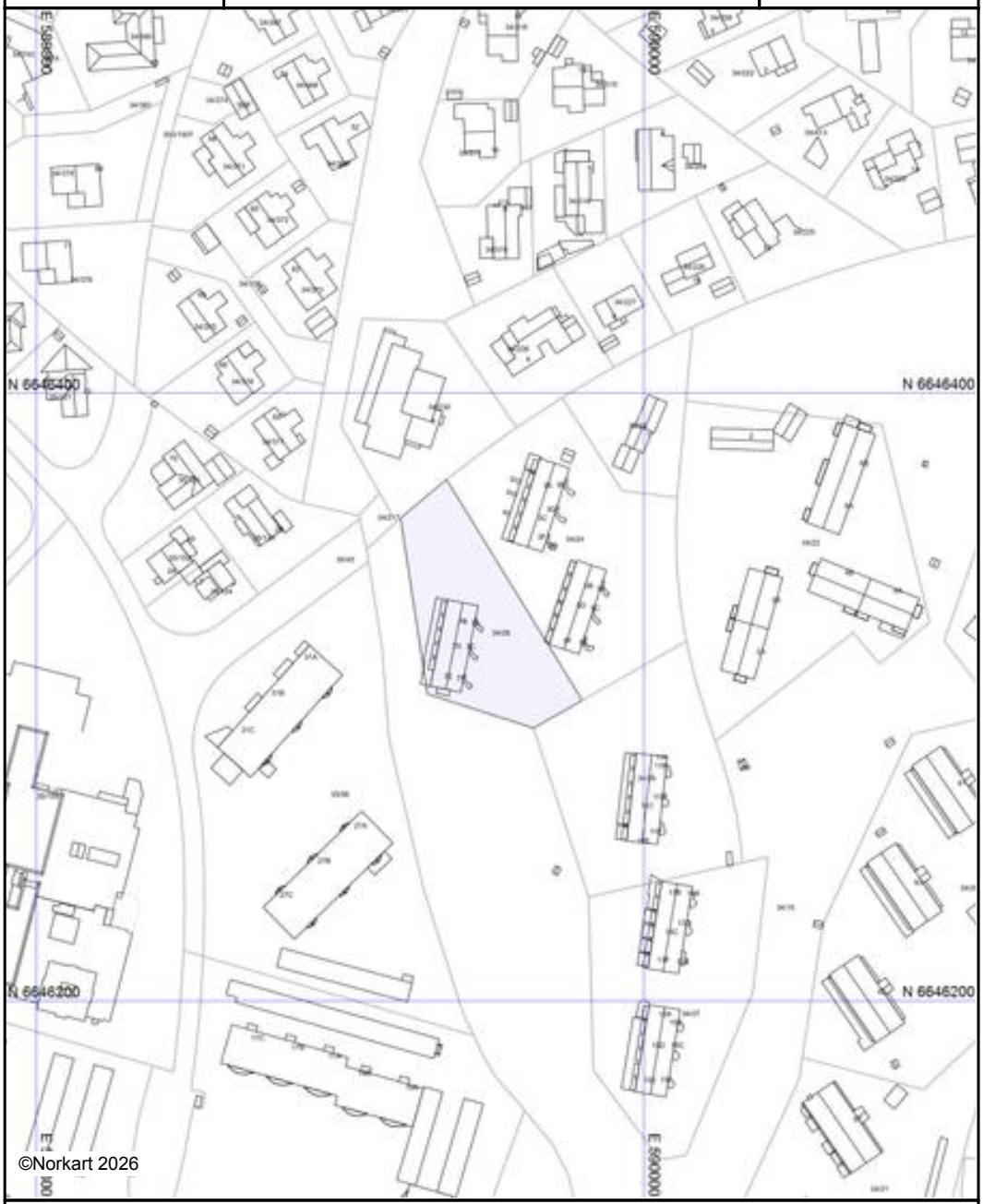
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 34/28/0/11
Adresse: Eikskollen 7E
Utskriftsdato: 17.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1949119

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 09.08.1950 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR EIKSMARKA, OMRÅDE G

1.
Tomtene kan bebygges med boligblokker i henholdsvis 3 og 4 etasjer som bebyggelsesplanen viser.
Våningshusenes størrelse må ikke overstige 220 m^2 bebygget areal.
På parsell 11, 18 og 23 kan dessuten oppføres forretninger i første etasje.
På parsell 18 og 23 kan dessuten oppføres en mindre melkebutikk i en etasje.
På parsellene 8, 14 og 15 kan bare oppføres fellesgarasjer som bebyggelsen viser.
På fellesområdet kan oppføres barnehage med uværskur, hobbyrom og hushjelphus som bebyggelsesplanen viser.

2.
Våningshusene må oppføres i ildfaste materialer.

3.
Bebyggelsen må legges i sådant forhold til de regulerte veier og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.
Mindre utbygg kan tillates foran byggeflukten når det ikke gir større fremspring enn 2,5 m.

4.
Blokken må sammenbindes på arkitektonisk måte som bebyggelsesplanen viser.
Ens takform må gjennomføres. Blokkenes fasadeutstyr må samarbeides arkitektonisk. Blokkene skal gis samstemt material og fargebehandling.

5.
Garasjer plasseres som bebyggelsesplanen viser. Disse skal såvidt mulig ligge skjult i terrenget.

6.
Terrenget skal opparbeides og vedlikeholdes etter en av bygningsrådet godkjent plan. Planen skal være gjennomført før ferdigattest kan utstedes.

7.
Utvendige søppelkasser tillates ikke.

8.
Eventuelle gjerder utføres som lave plengjerder og eller som lave hegn.

9.
Tørkestativer kan anbringes i det fri og løses hagemessig i form av pergola eller lignende.

10.

Mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter kan innvilges av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

11.
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med reguleringsplan eller disse vedtekter.

oooOOOooo

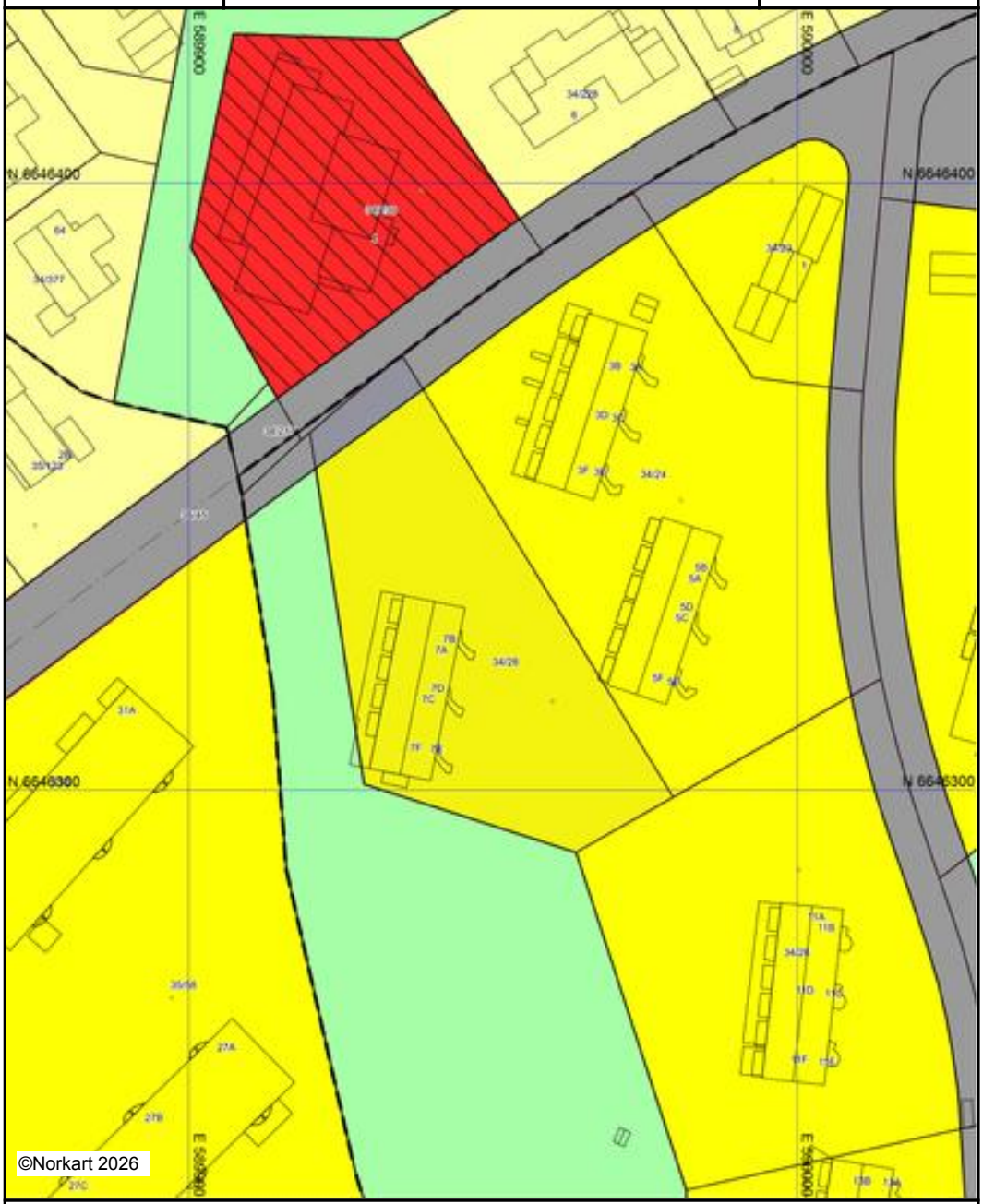
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 34/28/0/11
Adresse: Eikskollen 7E
Dato: 17.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



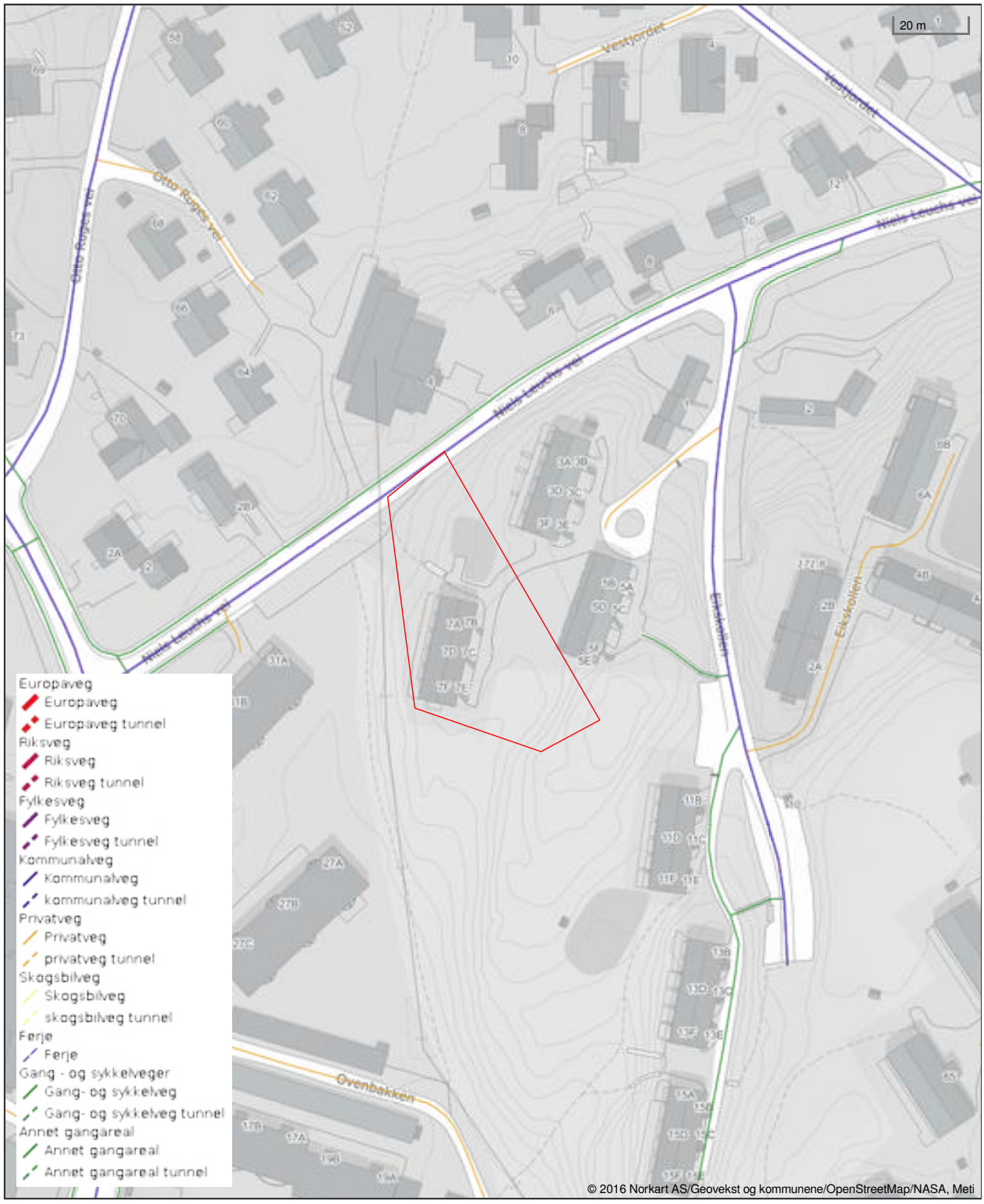
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 17.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 34/28//



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

Utskriftsdato: 17.06.2026

Eiendomskart for eiendom 3201 - 34/28//11



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 547,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6646314,62	**Øst**	589959,79	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6646371,59	589935,01	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,80	398,84
2	6646298,85	589979,63	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	85,33	
3	6646289,76	589963,65	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,38	
4	6646301,04	589928,71	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,72	
5	6646358,84	589919,86	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	58,47	

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	26.03.1976	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/12	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	34/28, 34/28/0/1, 34/28/0/2, 34/28/0/3, 34/28/0/4, 34/28/0/5, 34/28/0/6, 34/28/0/7, 34/28/0/8, 34/28/0/9, 34/28/0/10, 34/28/0/11, 34/28/0/12
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	34/28, 34/28/0/1, 34/28/0/2, 34/28/0/3, 34/28/0/4, 34/28/0/5, 34/28/0/6, 34/28/0/7, 34/28/0/8, 34/28/0/9, 34/28/0/10, 34/28/0/11, 34/28/0/12

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TORGERSEN ERIK HARRY F120375*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Listuveien 8 1359 EIKSMARKA	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Eikskollen 7E	H0301	34/28/0/11	82	4	1	1	Kjøkken

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3201-33/4	Grunneiendom	247/830186
3201-33/250	Grunneiendom	247/830186
3201-33/251	Grunneiendom	247/830186
3201-34/15	Grunneiendom	3/2436
3201-34/508	Grunneiendom	247/830186
3201-34/509	Grunneiendom	247/830186
3201-34/510	Grunneiendom	247/830186
3201-34/511	Grunneiendom	247/830186
3201-34/514	Grunneiendom	247/830186
3201-34/515	Grunneiendom	247/830186
3201-34/516	Grunneiendom	247/830186
3201-34/517	Grunneiendom	247/830186
3201-34/518	Grunneiendom	247/830186
3201-34/712	Grunneiendom	247/830186
3201-34/735	Grunneiendom	247/830186

Adresse

Vegadresse: Eikskollen 7 E

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1361 ØSTERÅS	Kirkesogn	01060301 Østerås
Grunnkrets	114 Østerås-Eiksmarka 14	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	5 Eiksmarka		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6694098		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1953

1: Bygning 6694098: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 01.01.1953

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1228
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1228
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	12

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	13.11.1951	13.11.1951	
Tatt i bruk	01.01.1953	01.01.1953	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Eikskollen 7E	H0301	34/28/0/11	82	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	0	261	0	261	0	0	0
H03	6	261	0	261	0	0	0
H02	0	261	0	261	0	0	0
H01	6	261	0	261	0	0	0
K01	0	184	0	184	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 34/28

Bruksnavn		Beregnet areal	2547.9
Etablert dato	22.02.1951	Historisk oppgitt areal	2548
Oppdatert dato	25.05.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.06	Antall teiger	1

Bruk av grunn		
Arealmerknader		

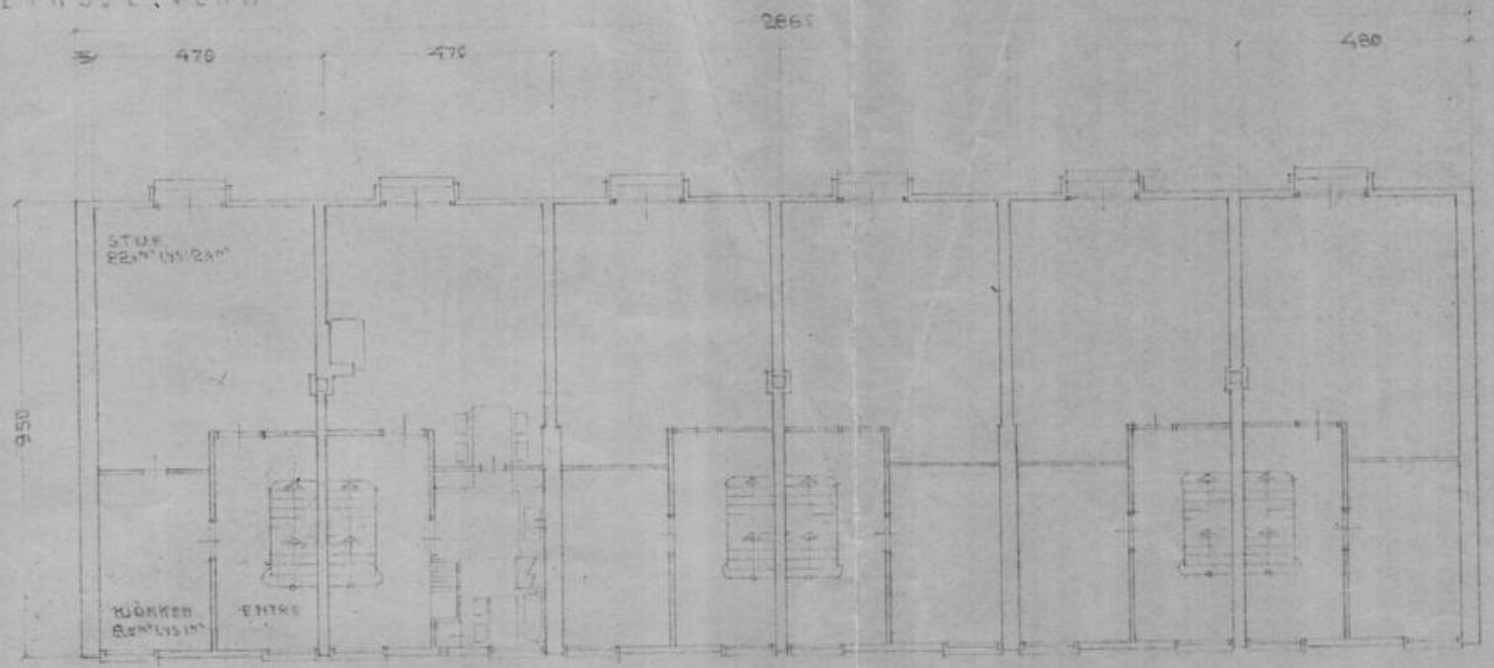
☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☑ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6646314.62	589959.79	0	Ja	2547.9	

DH+114599

REKKEHUS 4 ETASJER
EINSMARKA BÆRUM
3DIE ETASJE. PLAN

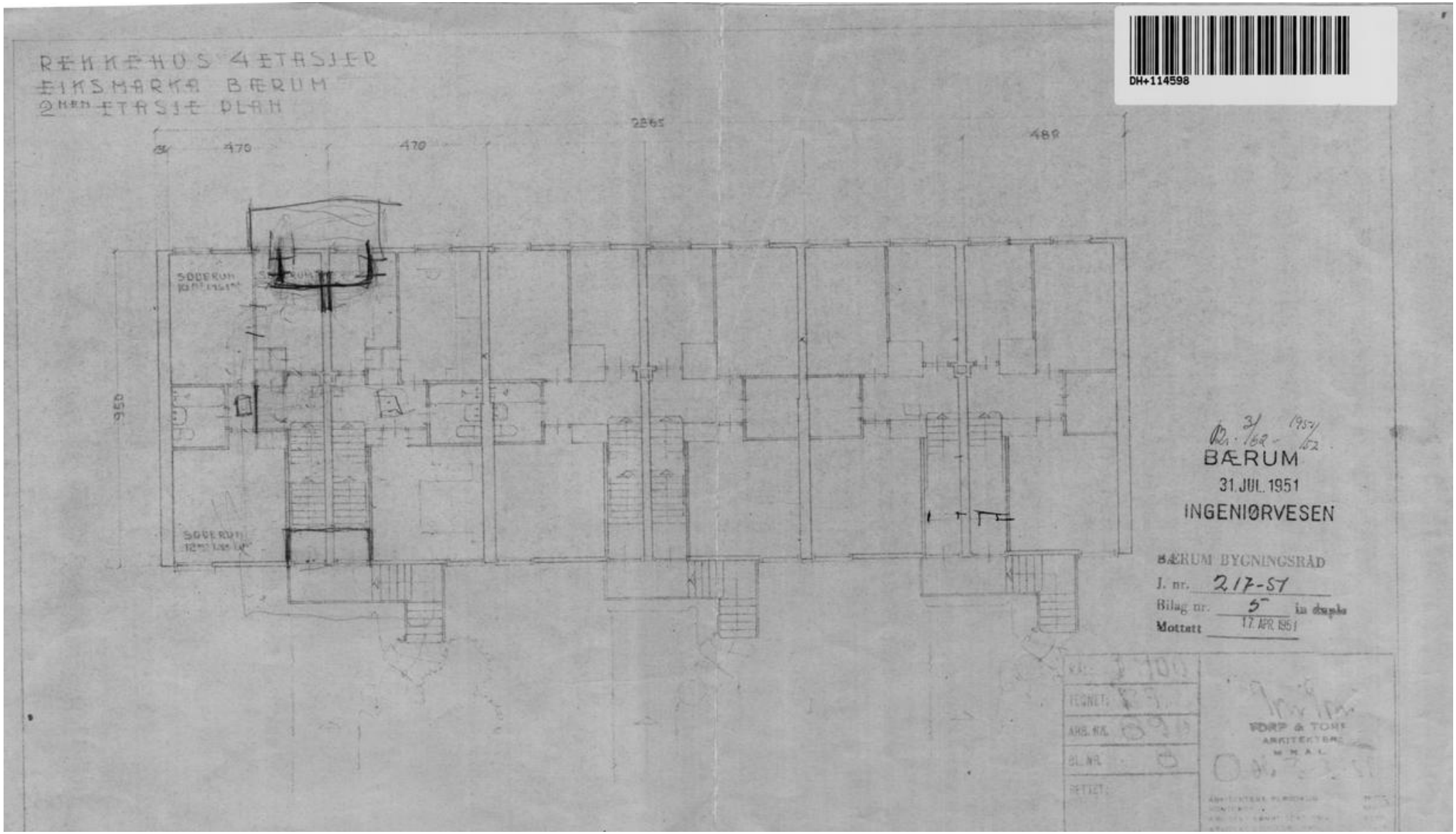


Bn. 31/62 - 1957/52.
BÆRUM
31 JUI 1951
INGENIØRVESEN

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 217-57
Bilag nr. 6 in duplo
Mottatt 17 APR 1951

M:	1:100
TEGNET:	E.T.
ARB NR.	3950
BL NR.	9

FOSS & TORP
ARKITEKTER
MNAL

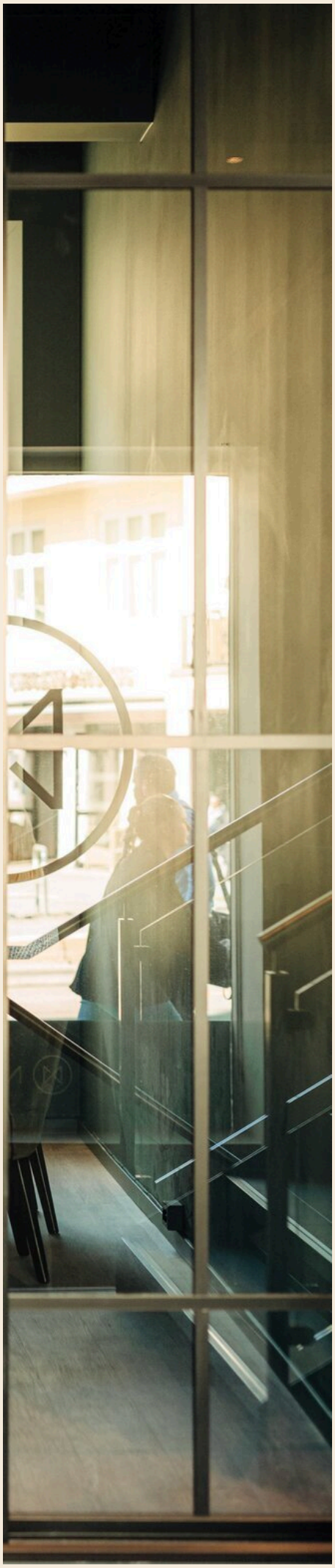

RÆKKEHUS 4 ETASJER
EIKSMARKA BÆRUM
2 MEN ETASJE PLAN
470
470
2865
480
950
SOVEROM
SOVEROM
BÆRUM
31. JUL. 1951
INGENIØRVESEN
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 217-51
Bilag nr. 5 in duplo
Mottatt 17. APR. 1951
FØRP & TORP
ARKITEKTER
M.N.A.L.

Velkommen til

Nordvik Bærum

Nordvik 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 hele Bærum 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 boliger vi har for salg.



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0204/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Eikskollen 7E 1361 ØSTERÅS
Matrikkel: Gnr 34, bnr 28, snr 11 / Gnr 33, bnr 4 (ideell andel 247/830186) / Gnr 33, bnr 250 (ideell andel 247/830186) / Gnr 33, bnr 2

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Esben Mandelid
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
e.mandelid@nordvikbolig.no
900 99 940



Panadda Næss
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bærum
p.naess@nordvikbolig.no
452 29 387

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