NORDVIK

Eiksveien 62

3 soverom | 82 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Eiksveien 62

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
14	Om boligen
26	Tilstandsrapport
41	Egenerklæringsskjema
48	Andre vedlegg
228	Vedlegg
249	Kontaktinfo
252	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
255	Forbrukerinformasjon om budgivning
256	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.09.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og innflytningsklar 4-roms med god standard | 3 sov. |
Solrik, innglasset balkong | V.vann og fyring inkl. | Utsikt

Prisantydning	**6 390 000,-**
Omkostninger	**162 710,-**
Totalpris	**6 628 536,-**
Fellesgjeld	**75 826,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 672,-**
BRA-i	**82 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1954**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til en lys og innflytningsklar 4-roms leilighet i Eiksveien på populære Østerås. Leiligheten ligger i 3. etasje og har en god planløsning med åpen kjøkken- og stueløsning, tre soverom og sørvendt, innglasset balkong. Boligen ble betydelig oppgradert i 2019 og er senere godt vedlikeholdt. Her bor du rolig og barnevennlig, med kort vei til marka, kollektivtransport og gode servicetilbud, samt skoler, barnehager og dagligvarebutikk.

3 gode soverom
V.vann og fyring inkl.
Lofts- og kjellerbod
Betydelig oppgradert i 2019
Åpen og sosial kjøkkenløsning
Nye vinduer og balkongdør i 2026
Romslig stue med store vindusflater
Sørvendt, innglasset balkong på ca. 8 kvm
Store og skjermede fellesarealer
Mulighet for leie av P-plass med lader
Gangavstand til Østerås og Eiksmarka senter samt T-bane

Eiksveien 62

3. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende









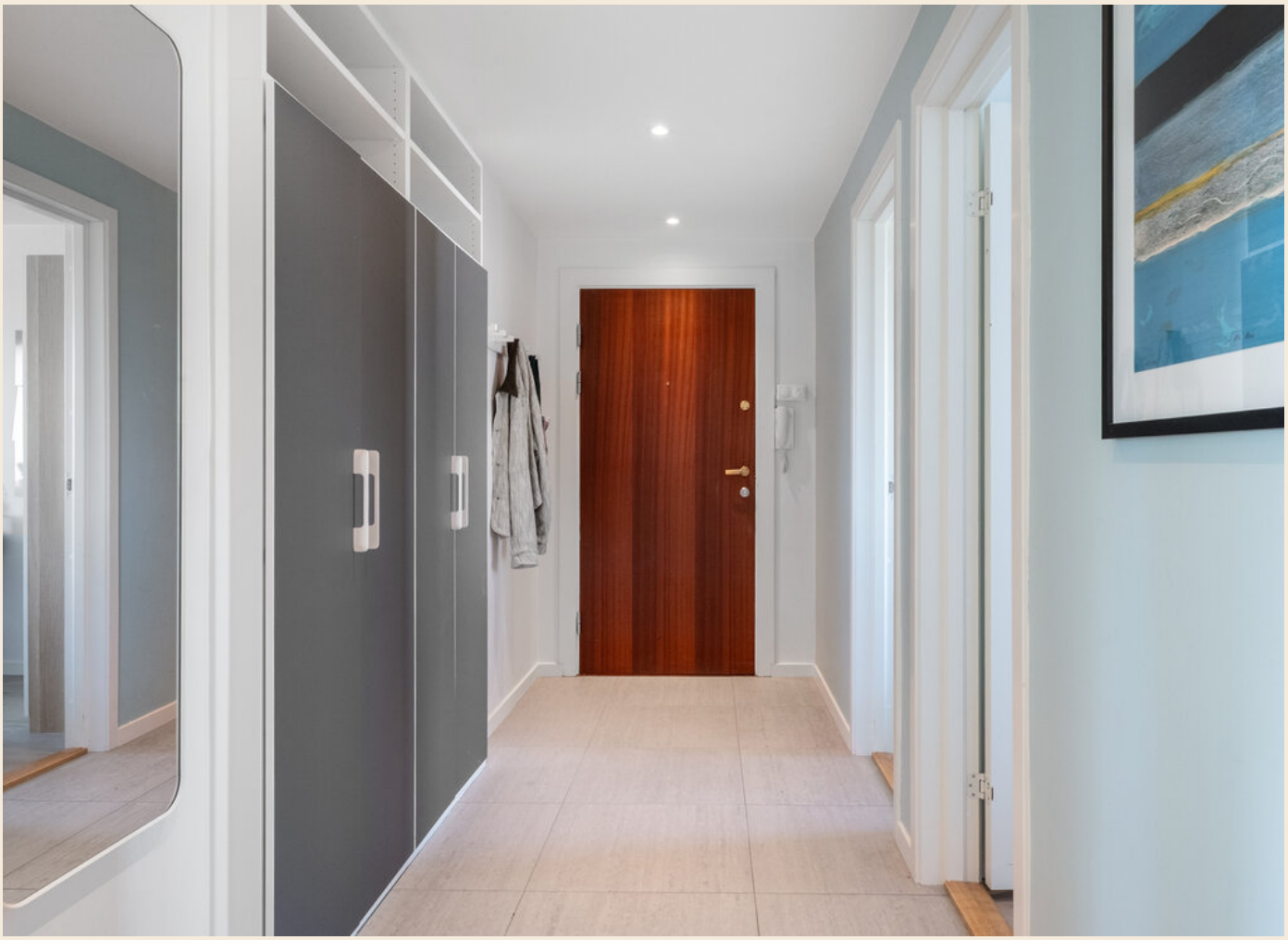







Sea Salt
Hand Soap 300 ml









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
56-0266/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Eiksveien 62, 1361 ØSTERÅS
Gnr 34, bnr 19, snr 31 / Gnr 33, bnr 4 (ideell andel 219/830186) / Gnr 33, bnr 250 (ideell andel 219/830186) / Gnr 33, bnr 251 (ideell andel 219/830186) / Gnr 34, bnr 15 (ideell andel 3/2436) / Gnr 34, bnr 508 (ideell andel 219/830186) / Gnr 34, bnr 509 (ideell andel 219/830186) / Gnr 34, bnr 510 (ideell andel 219/830186) / Gnr 34, bnr 511 (ideell andel 219/830186) / Gnr 34, bnr 514 (ideell andel 219/830186) / Gnr 34, bnr 515 (ideell andel 219/830186) / Gnr 34, bnr 516 (ideell andel 219/830186) / Gnr 34, bnr 517 (ideell andel 219/830186) / Gnr 34, bnr 518 (ideell andel 219/830186) / Gnr 34, bnr 712 (ideell andel 219/830186) / Gnr 34, bnr 735 (ideell andel 219/830186) i Bærum kommune

Selger
Christian Bråten

Kjøpesum og omkostninger
6 390 000,- (Prisantydning)
75 826,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 465 826,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
161 620,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
162 710,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
175 710,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 628 536,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 641 536,- (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
1954

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 82 kvm
BRA-e: 13 kvm
BRA-b: 8 kvm
Totalt BRA: 103 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og 3 soverom
BRA-b: 8 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 90 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 8 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod
Total BRA: 5 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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
I tillegg:
1 egen loftsbod på 5,5 m2. Gulvarealet i boden er 11 m2.
1 egen kjellerbod på 7,5 m2.

Felles sykkelbod, vaskeri og tørkerom.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder entré, åpen kjøkken- og stueløsning, tre soverom samt bad med toalett. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong.

I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod og en kjellerbod.

Standard
Leiligheten har en innholdsrik og arealeffektiv planløsning og gjennomgikk en omfattende oppgradering i 2019. Planløsningen ble samtidig endret for å skape gode sosiale soner og utnytte arealet på en god måte. I mars 2023 ble alle soverommene og gangen malt, mens enkelte vegger i stuen ble malt i desember samme år. Det skjulte elektriske anlegget ble trukket om, slik at anlegget er jordet. Det ble også montert lysskinne med pendler over spisebordet og nye stikkontakter bak TV-en og ved skjenken på gavlveggen. I 2026 ble det satt inn nye vinduer i regi av sameiet.

Entré:
Romslig entré med flislagt gulv og varmekabler. Her er det en praktisk nisje med garderobeskap, samt plass til skostativ eller kommode.

Stue:
Stuen oppleves som lys og romslig, med god takhøyde og store vindusflater mot sør og øst som gir rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til sofagruppe, TV-møbel og øvrig møblement. Fra stuen er det utgang til en sørvendt, innglasset balkong på ca. 8 kvm med gode solforhold og hyggelig utsyn. Balkongen har plass til utemøbler og grill.

Kjøkken:
Stilrent og funksjonelt kjøkken fra 2019 med glatte fronter og godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet ligger i en åpen og sosial løsning mot stuen. Innredningen har laminatbenkeplate og nedfelt oppvaskkum i kompositt. Integrerte hvitevarer består av oppvaskmaskin, stekeovn, bred induksjonstopp og kombinert kjøl/frys. Det er også ventilator med kullfilter.

Bad:
Pent, flislagt bad fra 2019 med varmekabler i gulvet og innfelte downlights i himlingen. Badet er innredet med vegghengt toalett med innebygget sisterne, servant med underskap og speilskap med belysning. Videre er det dusjhjørne med glassdører og regnfallsdusj, samt opplegg for vaskemaskin med praktisk benkeplate over. Rommet har naturlig avtrekk.

Hovedsoverom:
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, kommode og øvrig møblement.

Soverom 2:
Et hyggelig soverom med plass til seng og øvrig møblement. Rommet egner seg godt som barne- eller gjesterom.

Soverom 3:
Et allsidig rom som passer fint som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

- Boder -
Leiligheten disponerer gode lagringsmuligheter med en egen kjellerbod på ca. 7,5 kvm og en loftsbod med et gulvareal på ca. 11 kvm.

- Innvendige overflater -
Gulvene består av enstavslaminat, enstavsparkett og fliser. Veggene har malte flater og fliser, mens himlingene er malte. Overflatene er i hovedsak fra 2019.

- Tekniske installasjoner -
Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2019 i boligen. Koblingsskap til vannrør er i vegg på bad. Det er avløpsrør i plast fra 2019 i boligen. Det er naturlig avtrekk til luftekanal fra baderom, ventil i yttervegg på soverom, og ventiler i vinduer. Det er felles fyringsanlegg med radiatorer i boligen. Det er eldre radiatorer og røropplegg til disse. Det er elektrisk anlegg fra 2019/2023 i boligen. Det foreligger samsvarserklæring på utskifting av anlegget. Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

Parkering
Parkering skjer etter førstemann-til-mølla-prinsippet på sameiets biloppstillingsplasser. Det er etablert flere ladepunkter, og ladeanlegget er under videreutvikling. Nåværende eier leier en parkeringsplass med elbillader for kr 100 per måned. Det må avklares med sameiet om leieforholdet kan videreføres av kjøper. Garasjeplasser tildeles etter ansiennitet gjennom Eiksmarka Garasjelag.

Modernisering og påkostninger
2026: Nye vinduer og balkongdør montert i regi av sameiet
2023: Alle soverom og entré malt i mars, samt enkelte vegger i stuen i desember
2023: Skjult elektrisk anlegg trukket om og jordet
2023: Montert lysskinne med pendler over spisebordet og nye stikkontakter bak TV-en og ved skjenken
2019: Omfattende innvendig oppgradering og endring av planløsningen

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: 2019: Sluk og rør byttet internt i leilighet. Ventiler og rør skiftet med rør i

rør i regi av eier før 2019, ref. oppdragsnummer 56-0061/19 Rørlegger Dragisa Topalovic / Flislegger Toni Stipic, org. nr 993792853.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny membran og sluk, Rørlegger Dragisa Topalovic / Flislegger Toni Stipic, org. nr 993792853.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Har ikke dette tilgjengelig, mulig det kan finnes ved å kontakte firma som utførte arbeidet.

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: 2023: Utført av Skogheim El.Installasjon, følgende ting ble gjort:Omtrekking av kurs for lys og stikk sov 1 og 2,gang,3 el punkt kjøkken samt stue. Montering av lys skinne med 2 pendler over spisebord, nye stikk bak TV og på gavl vegg. 2019: Samsvarserklæring fra Terra Elektro, Nytt sikringsskap, nye varmekabler i gang og på bad, ny belysning med spot i gang og kjøkken.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.
Når ble kontrollen utført? 2019 av Terra elektro ifm. totalrenovering 2023 ifm omtrekking av Skogheim el.installasjon.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Felles lading på eiendommen i regi av sameiet. Jeg har disponert egen lader på fast plass utendørs mot en mnd betaling på 100kr/mnd pluss strømforbruk som avleses på egen måler hver 3. mnd. av sameiet. Pris per kWh er per i dag 1,50kr/kWh.

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: Internt røleggerabeid på bad og kjøkken utført i 2019 av rørlegger Dragisa Topalovic.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja.
Beskriv: Et stort prosjekt med rehabilitering av bergvarme anlegg med tilhørende sentraler i regi av sameiet er gjennomført nylig. Betydelig investeringer er gjort med flere nye brønner som er boret og anlegg til varme i radiatorer og varmtvann er oppgradert til å holde i lang tid fremover.

- Feil og mangler -

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja.
Beskriv: Sentralfyr er oppgradert med nye energibrønner og varmesentraler i regi av sameiet nylig. Noen av brønnene var dårlig, så anlegget er derfor oppgradert for å holde mange år fremover.

- 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? målt opp av takstmann og dokumentert i taksrapport da jeg kjøpte i 2023.

- Samsvarserklæring -
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapporten 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
Jan-Petter Vie

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 -
Vinduer med 3-lags glass fra 2026. Noe eldre glatt lyd/brannklassifisert entredør. Balkongdør med glass fra 2026. Normal elde og slitasje. Innglasset balkong med fliselagt dekke ut fra stue. Det er ukjent alder på balkongen.

- Innvendig byggemåte -
Gulv med enstavslaminat, enstavsparkett og fliser. Gulv

er fra 2019. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger. Overflater er fra 2019. Etasjeskillere med støpt dekke. Det ble kontrollert for skjevheter på gulv i ente og stue, og det ble registrert stedvise skjevheter i boligen. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er original mursteinspipe i stue. Pipe er ikke tilkoblet ildsted. Innvendige malte dører fra 2019.

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 > Overflater - gulv
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)
Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater gulv
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Ventilasjon

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 ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer på kjøkkenet medfølger. Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke i handelen.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper i skinne over spisestue.
- Leselamper over senger på soverom.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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. Det følger av sameiets vedtekter § 3 at leietaker, før bindende leieavtale inngås, skriftlig skal forplikte seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak. Utleie skal meldes til styret snarest og senest før innflytting.

I henhold til husordensreglene punkt 15 - Forhold ved utleie, skal det betales et utleiegebyr på kr 1 500 for hvert utleieforhold. Navnet på ny leietaker skal meldes til forretningsfører.

Korttidsutleie av hele boligen er tillatt i opptil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameiets vedtekter inneholder ingen annen grense.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C.
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:
- Fellesoppvarming med radiator
- Varmekabler på badet og i gangen

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 437 kWh. Strømkostnad forrige år: 7 115 kr. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 672,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, drift og vedlikehold av ladeanlegg, ordinære driftskostnader, internett og TV samt trappevask.

Felleskostnader:
Avdrag lån: kr. 411
Felleskostnader bolig: kr. 5 428
Renter og omkostninger lån: kr. 483
Komplett mini (tv og internett): kr. 150

Tilleggsytelser:
Drift / vedlikehold ladeanlegg: kr. 100
Trappevask: kr. 100

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

salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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

- Årlig bygningsforsikring er inkludert i felleskostnadene.
- Boligen er ikke tilknyttet boligalarm.
- Kabel-tv/internett fra Telenor, inkludert i felleskostnadene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 462 917,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 851 669,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
TV og bredbånd fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Eiksmarka Boligsameie, orgnr. 871258392

Om sameiet
Sameiets navn er: Eiksmarka boligsameie (EBS). EBS består av 12 boligblokker (Eiksveien 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 76, 78, 80, 82 og 84) á 12 eierseksjoner, til sammen 144 eierseksjoner. Videre består sameiet av fellesanlegg og et samlet tomteareal på ca. 25 dekar/mål. gnr. 34, bnr. 19, i Bærum kommune.

Hjemmeside: www.eiksmarkabs.no
Velforening - Eiksmarka Vel: www.eiksmarkavel.no

Følgende ble vedtatt på årsmøtet 2026
Nytt inngangsparti til EBS. Farger og utrykk vurderes gjennom samarbeid mellom styret og blokktillitspersoner i EBS. Resurs-setting ca. 500.000 kroner totalt inkl. mva. Det vil si i snitt ca.42.000 kroner pr. blokk. Løsninger kan leveres gjennom Palmgren fordi de er profesjonelle på brannsikker montering og gir kanskje beste tilbud. Man beholder kodebrikke men fysisk nøkkel erstattes med system-nøkkel for høyere sikkerhet.

Foto tatt 2.januar 2026 som viser inntrenging av snø / vann inn i loft og i takkonstruksjon Eiksveien 64 ved samtidig vind og snø. Lekkasje vil skade ny isolasjon lagt i golv i tillegg til allerede synlige skader i treverk i takkonstruksjon. Styret forsøker å finne en løsning.

Saker som har vært - og er under arbeid og av større betydning:
- Rehabilitering av varmeanlegget inkl. et havarert bergvarmesystem.
- Reklamasjoner mot andre leverandører.
- Støy og misligholds saker.
- Avtaleinngåelser og økonomiske saker.
- Internett og TV.
- Energi og varme.
- Feilparkeringer og borttauinger.
- Juridiske saker.
- Besparelsessaker gjennom samarbeid med andre aktører.
- Vindu-prosjektet
- Nytt inngangsmiljø
- Brannsikre lofts- og kjellerdører

Vedlikehold/innkjøp og anskaffelser i 2025:
- Vinduer ble reparert
- Tak-arbeider og tettinger ble utført.
- Calling anlegg
- Låser og dører.
- Øvrige reparasjoner der behovet oppsto.
- Forberedelse nye infrastrukturer mot fiber og tv kabler i bakken.
- Beredskapsarbeider nye vannledninger lagt sammen med varme ledninger og elektrokabler i fellesgrøfter. Forberedelser mot nye ladestasjoner i E. 70 og 62.
Utvidet infra-strukturer til el kabler (mars 2025)
- Reparasjoner på el-anlegget.
- Etablering av nye varmesentraler i E.64 og E.66 ferdigstilt og drift satt desember 2025.
- 11 stk nye energibrønner for nord-blokkene. De fleste av disse brønnen er på mellom 285 og 400 meter dype. Dette gir oss mer enn nok energi fremover.
- To nye rensemaskiner november 2025. Rens av radiatorer gjennom magnetittfilter og mikrobobleutskiller
- 3 stk. nye vaskemaskiner til vaskeriene og to stk. tørketromler.
- Ny kompressor til varmepumpe i E. 78
- Lampeskift
- Driften hjalp garasjelaget en del. EBS har driftsavtale med garasjelaget der EBS fakturerer garasjelaget for medgåtte timer.

Tiltak og vedlikehold for 2026
- Fasadeplater sjekkes og spiker byttes mot nye «steni-skruer», ventil hetter på avlufting sjekkes, vegger sjekkes generelt, lamper på blokkvegg sjekkes og etter skrus på festningspunkt
- Lade-infrastruktur etableres ved E.70 og ved innkjøring til sørblokkene som innebærer nye fellesladere som kan betjene 6-10 elbiler.
- Lysprogrammet fortsetter, det vil si at man rehabiliterer innvendige lyspunkter.
- Alle lofts- og kjellerdører skiftes da flere av disse er slitte og trege å få igjen. Dørene er fra byggeår dvs. 70 år gamle. De har dermed levd ut sin tekniske levealder. Dørene oppfyller heller ikke gjeldende brannkrav og er dermed ikke godkjente til forutsatt bruk.
- Varmesentralen i E.78 trenger ny el kjele som er tilpasset ny bruk. Den gamle er utlevd og kan havarere på nytt igjen når som helst.
- Nye vinduer skiftes i hele sameiet.
- Asfalteringer etter kryssinger av vei
- Ny varmesentral i E.84
- Ny varmesentral i E. 76
- Trekkerør til fiber der man graver
- Oppgradering elanlegget i E.78
- Legge ned ekstra vannrør der man graver som nødvendig beredskap.
- Satsing på tak og bedre løsninger for tak gjennom eksternt firma.
- Taksjekk kan i tillegg skje med drone utvendig i tillegg til sjekk innomhus.

Perioden fra år 2027 til 2032:
- Rehabilitering av varmesystemet for sørblokkene må fortsette ved at det graves flere dype grøfter og legges ned nye varmerør mellom e.78 og 80. Mellom e.80 og E.82 for varmt tappevann og radiatorvarme. Infrastruktur for fiberkabler til internett kan samtidig etableres.
- For rehabilitering av varmesystemet for nord-blokkene gjelder: nye varmerør mellom E.70 og E.60 og mellom E.60 og E.58 på tilsvarende måte som sørblokkene. El kjelen i E.70 som forsyner blokkene E.58, E.60, E62 og E.70 må også skiftes ut. Gamle ekspansonstanker må erstattes med to stk. nye tanker.
- Rehabilitering av øvrige deler av varmesystemet herav: varmerør, radiatorer og videre rensing og vannbehandling av systemene.

Ellers gjelder:
- Grøntanlegget kan fortsatt oppgraderes.
- Nye calling anlegg til følgende blokker: 64,80 og 84 (tiltaket kan vurderes over tid).
- Mye av det gamle ledningsnettet inkludert brytere (elektro) på fellesrommene kjellere og loft er dårlig og bør skiftes ut.

Fellesutgiftene fremover.
Styret anser økonomien og handlingsrommet til styret å være tilfredsstillende. Det planlegges derfor ikke økning av fellesutgifter for siste halvdel av 2026. Det planlegges ikke vesentligøkning av fellesutgiftene for neste år.

Forretningsfører
ABBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 75 826,-pr. 31.08.2026
Avdrag: Kr 411,-
Rentekostnader: Kr 483,-

Lånenummer: 94907099959, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 31.08.2026: 6.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 88
Saldo per 31.08.2026: 9 138 694
Andel av saldo: 75 826
Første termin/første avdrag: 28.05.2026 (siste termin 28.12.2033)
Flytende rente

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 5 273,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 858 804 ,-

Årsaken til avvik mellom budsjett og regnskap er at styret ikke hadde fullstendig oversikt over faktiske kostnader ved bergvarme-prosjektet når man vedtok budsjettet. Bergvarmeprosjektet ble mye dyrere enn det man først antok.

Styret anser økonomien i EBS til å være god i forhold til de løft og investeringer som er gjennomført sett opp mot eksisterende «husleienivå». Det må allikevel ikke underslås at det fortsatt vil være mange byggetekniske utfordringer fremover som vil kreve sine ressurser. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke kommer frem av årsregnskapet med tilhørende noter.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 5 975 749,-

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Sameier og leietakere kan holde kjæledyr i.h.t de bestemmelser som til enhver tid gjelder i Bærum kommune. Dersom kjæledyr er til sjenanse eller ulempe for en eller flere av de øvrige sameiere/leietakere, kan styret krever kjæledyr fjernet. Hunder skal ikke løpe fritt på sameiets område uten eiers tilsyn (husk båndtvang). Hundeeiere pålegges umiddelbart å fjerne ekskrementer etter egen hund.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring AS
Polisenr. 8026515

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 26 655 kvm (Eiertomt)
Fellesområdet er pent opparbeidet med gressplen, trær, prydbusker, diverse beplantning, lekeplass, asfalterte gang- og kjøreveier.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et veletablert, rolig og svært barnevennlig boligområde på attraktive Østerås. Her bor man tilbaketrukket med grønne fellesarealer rett utenfor døren, samtidig som man har kort vei til alt av servicetilbud, kollektivtransport og flotte rekreasjonsområder. Fra balkongen er det hyggelig utsyn mot grønne omgivelser som gir en skjermet og trivelig bokvalitet.

Området er særlig godt tilrettelagt for en enkel og komfortabel hverdag. Det er gangavstand til flere barnehager og skoler på alle trinn, herunder Eikeli skole, Eiksmarka skole og Østerås ungdomsskole. Daglige innkjøp kan enkelt gjøres hos Joker Eiksmarka, som ligger få minutter unna og tilbyr post i butikk samt søndagsåpent. I tillegg ligger både Østerås Senter og Eiksmarka Senter innen kort gangavstand, med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og serveringssteder.

Nyoppgraderte Østerås Senter tilbyr et variert handelstilbud med blant annet Meny, apotek, Vinmonopol, treningssenter og øvrige servicetilbud. På Eiksmarka Senter finnes et godt utvalg av butikker og spisesteder, herunder blant annet Pippa, La Pinsa, sushi-restaurant, frisør, blomsterbutikk og hudpleiesalong.

Kollektivtilbudet i området er svært godt med bussholdeplassen Rideveien kun et minutts gange fra boligen, samt gangavstand til både Lijordet og Østerås T-banestasjon. Herfra går T-banen hyppig, og Oslo sentrum nås på ca. 15-20 minutter.

For den aktive byr nærområdet på svært gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Bærumsmarka ligger i umiddelbar nærhet med et omfattende nettverk av tur- og skiløyper. Fra Fossum går det lysløype og preparerte skiløyper langt innover marka vinterstid. Området har også kort vei til populære utfartssteder som Østernvann og Bogstadvannet med badeplasser, brygger og flotte turmuligheter.

Videre finnes flere aktivitetstilbud i nærområdet, blant annet Eiksmarka Tennisklubb, treningssentre og de velrenommerte golfbanene Grini Golfklubb og Haga Golfklubb. Øvrevoll Galoppbane, Norges eneste galoppbane, ligger også i kort avstand fra boligen og byr på sosiale arrangementer og opplevelser gjennom sesongen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest på balkonger, datert 28.06.2004.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men dagens planløsning avviker fra disse. Det opprinnelige kjøkkenet er omgjort til soverom, mens et tidligere soverom er omgjort til kjøkken. Badet er også utvidet, og enkelte skillevegger er flyttet og/eller fjernet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at endringene er omsøkt eller godkjent av kommunen. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. 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 04.07.2025
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer Delareal 26 654 kvm
ArealbrukBoligbebyggelse,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 1 867 kvm
Formål Kjørevei
Delareal 24 789 kvm
Formål Blokkbebyggelse

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på 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:

1953/4221-1/100 12.06.1953 BESTEMMELSE OM DELEFORBUD
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1972/417084-1/100 14.12.1972 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 34 BNR: 19

GRUNNDATA
1984/16079-2/100 14.06.1984 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 31
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 92/11088
2020/10878-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0219 GNR: 34 BNR: 19 FNR: 0 SNR: 31
2024/45779-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 34 BNR: 19 FNR: 0 SNR: 31
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med

eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

Boligkjøperpakke 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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 732,-
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. 19 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per runde (annen hver gang) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 400,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 165 057,- 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 11. september 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.

Tilstandsrapport

Eiksveien 62, 1361 ØSTERÅS
BÆRUM kommune
gnr. 34, bnr. 19, snr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 09.09.2026 **Rapportdato:** 10.09.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2281 **Eiendomsverdi ref nr:** HN2881

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie

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.

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

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

Bygning fundamentert med støpt mur, yttervegger i mur og treverk med plater og panel på fasader, etasjeskillere i betong, vinduer med 3-lags glass, malte innvendige dører og saltak tekket med plater.

Bolig med god innvendig standard.

Boligen er påkostet med bl.a. trukket om mye elektrisk, montert flere stikkontakter, montert lysskinne m.m. i 2023, mye elektrisk, automatsikringer, fliselagt bad, kjøkken med hvitevarer, innvendige dører, røropplegg, sluk, gulv, overflater, listverk m.m. i 2019.
Det er nye vinduer og balkongdør fra 2026 i boligen.

Det er eldre radiatorer og røropplegg til disse.

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av bad, røropplegg m.m., men det er opplyst hvilken håndtverksbedrift som har utført arbeidet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med 3-lags glass fra 2026.
Noe eldre glatt lyd/brannklassifisert entredør. Balkongdør med glass fra 2026. Normal elde og slitasje.
Innglasset balkong med fliselagt dekke ut fra stue. Det er ukjent alder på balkongen.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med enstavslaminat, enstavsparkett og fliser. Gulv er fra 2019.
Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger. Overflater er fra 2019.
Etasjeskillere med støpt dekke. Det ble kontrollert for skjevheter på gulv i ente og stue, og det ble registrert stedvise skjevheter i boligen.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er original mursteinspipe i stue. Pipe er ikke tilkoblet ildsted.
Innvendige malte dører fra 2019.

VÅTROM Gå til side

Fliselagt bad fra 2019 med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin.
Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av våtrom med membraner, røropplegg m.m.
Fliselagte vegger og malt himling.
Fliselagt gulv med varmekabler.
Det er slukrenne i dusjsone med udokumentert utførelse på membran.
Det er glatt servantskap og speilskap med lys i rommet. Dusjdører er i glass og det er montert regnfallsdusj.
Det er naturlig avtrekk fra rommet.
Hulltaking inn mot bad er foretatt fra stue/kjøkken. Det ble ikke registrert noen unormale fuktverdier i vegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte fronter og ventilator.
Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, komfyr, bred induksjonstopp og kjøl/frys.
Ventilatorhette fra 2019 med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2019 i boligen.
Koblingsskap til vannrør er i vegg på bad.
Det er avløpsrør i plast fra 2019 i boligen.
Det er naturlig avtrekk til luftekanal fra baderom, ventil i yttervegg på soverom, og ventiler i vinduer.
Det er felles fyringsanlegg med radiatorer i boligen. Det er eldre radiatorer og røropplegg til disse.
Det er elektrisk anlegg fra 2019/2023 i boligen. Det foreligger samsvarserklæring på utskifting av anlegget.
Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

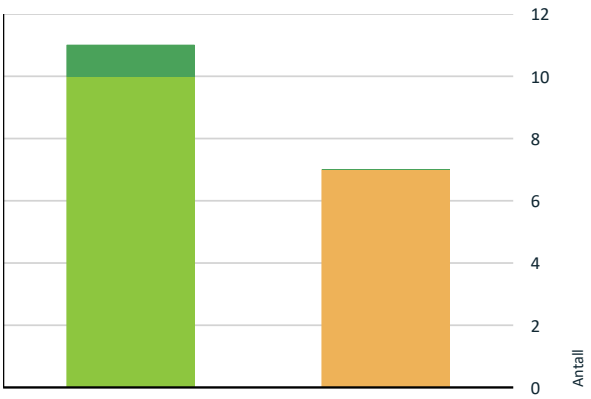
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Opprinnelige tegninger stemmer ikke, det er flyttet på/fjernet skillevegger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

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

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Ventilasjon	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 ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1955

UTVENDIG

TG 0 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer med 3-lags glass fra 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Noe eldre glatt lyd/brannklassifisert entredør. Balkongdør med glass fra 2026. Normal elde og slitasje.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Innglasset balkong med fliselagt dekke ut fra stue. Det er ukjent alder på balkongen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv med enstavslaminat, enstavsparkett og fliser. Gulv er fra 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis noe bom bak fliser og noe knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Utbedringer/utskiftinger kan vurderes.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger. Overflater er fra 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillere med støpt dekke. Det ble kontrollert for skjevheter på gulv i ente og stue, og det ble registrert stedvise skjevheter i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Radon

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

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er original mursteinspipe i stue. Pipe er ikke tilkoblet ildsted.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige malte dører fra 2019.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Fliselagt bad fra 2019 med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



3 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av våtrom med membraner, røropplegg m.m.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Fliselagte vegger og malt himling.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det er slukrenne i dusjsone med udokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Det er glatt servantskap og speilskap med lys i rommet. Dusjdører er i glass og det er montert regnfallsdusj.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

3 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

3 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking inn mot bad er foretatt fra stue/kjøkken. Det ble ikke registrert noen unormale fuktverdier i vegg.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte fronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, komfyr, bred induksjonstopp og kjøl/frys.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lufteventil over kjøl/frys.

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

Konsekvens/tiltak
• Lufteventil bør monteres.

• 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.

• Komfyrvakt bør installeres.



Tilstandsrapport

3 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Ventilatorhette fra 2019 med kullfilter.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2019 i boligen. Koblingsskap til vannrør er i vegg på bad.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør i plast fra 2019 i boligen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk til luftekanal fra baderom, ventil i yttervegg på soverom, og ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er felles fyringsanlegg med radiatorer i boligen. Det er eldre radiatorer og røropplegg til disse.

Vurdering av avvik:

• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

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.

Beskrivelse

Det er elektrisk anlegg fra 2019/2023 i boligen. Det foreligger samsvarserklæring på utskifting av anlegget.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

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

Tilstandsrapport

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 ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• 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.

• Komfyrvakt bør installeres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
3 Etasje	82		8	90	8		90
Kjeller		8		8			8
Loft		5		5		6	11
SUM	**82**	**13**	**8**		**8**	**6**	**109**
SUM BRA	**103**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 Etasje	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, bad		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

I tillegg:
1 egen loftsbod på 5,5 m2. Gulvarealet i boden er 11 m2.
1 egen kjellerbod på 7,5 m2.
Felles sykkelbod, vaskeri og tørkerom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Opprinnelige tegninger stemmer ikke, det er flyttet på/fjernet skillevegger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er utført endel elektriske arbeider, det er trukket om mye elektrisk, lagt opp nye stikkontakter, montert lysskinne m.m. Vinduer og balkongdør er fra 2026.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Christian Bråten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3024 BÆRUM	34	19		31		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Eiksveien 62

Hjemmelshaver
Christian Bråten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Østerås.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.
Det er gode lysforhold i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomt, opparbeidet med bl.a. trær, plen, busker, asfalt, parkeringsplasser m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Propcloud.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2026	

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

Christian Bråten	9578-5998-4-978199	2026-09-03 22:26:44

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
3. sep. 2026

Oppdragsnummer
56-0266/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Eiksveien 62, 1361 ØSTERÅS

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Christian Bråten

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. mars 2023

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?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7266892
Forsikret i: Tryg

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: 2019: Sluk og rør byttet internt i leilighet. Ventiler og rør skiftet med rør i rør i regi av eier før 2019, ref. oppdragsnummer 56-0061/19 Rørlegger Dragisa Topalovic / Flislegger Toni Stipic, org. nr 993792853

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny membran og sluk, Rørlegger Dragisa Topalovic / Flislegger Toni Stipic, org. nr 993792853

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke dette tilgjengelig, mulig det kan finnes ved å kontakte firma som utførte arbeidet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023: Utført av Skogheim El.Installasjon, følgende ting ble gjort:Omtrekking av kurs for lys og stikk sov 1 og 2,gang,3 el punkt kjøkken samt stue. Montering av lys skinne med 2 pendler over spisebord, nye stikk bak TV og på gavl vegg. 2019: Samsvarserklæring fra Terra Elektro, Nytt sikringsskap, nye varmekabler i gang og på bad, ny belysning med spot i gang og kjøkken

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2019 av Terra elektro ifm. totalrenovering 2023 ifm omtrekking av Skogheim el.installasjon

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Felles lading på eiendommen i regi av sameiet. Jeg har disponert egen lader på fast plass utendørs mot en mnd betaling på 100kr/mnd pluss strømforbruk som avleses på egen måler hver 3. mnd. av sameiet. Pris per kWh er per i dag 1,50kr/kWh

---

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: Internt røleggerabeid på bad og kjøkken utført i 2019 av rørlegger Dragisa Topalovic

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Et stort prosjekt med rehabilitering av bergvarme anlegg med tilhørende sentraler i regi av sameiet er gjennomført nylig. Betydelig investeringer er gjort med flere nye brønner som er boret og anlegg til varme i radiatorer og varmtvann er oppgradert til å holde i lang tid fremover.

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Sentralfyr er oppgradert med nye energibrønner og varmesentraler i regi av sameiet nylig. Noen av brønnene var dårlig, så anlegget er derfor oppgradert for å holde mange år fremover.

---

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? målt opp av takstmann og dokumentert i taksrapport da jeg kjøpte i 2023.

---

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: 56-0266/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Christian Bråten	**2026-09-03**

Identifikasjon

Christian Bråten

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



Adresse	
Eiksveien 62, 1361 ØSTERÅS	
Dato for energimerking **12.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-269652**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6692621**
Gårdsnummer **34**	Bruksnummer **19**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0403**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1955**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **940,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **940,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
144,32 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
143,34 kWh/m²	**134 743 kWh**



Eiksveien 62, 1361 ØSTERÅS

Tiltak

Ingen tiltak oppført

Begrunnelse: Se energikartleggingsrapport

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Attesten gjelder for følgende enheter (12)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Eiksveien 62	6692621	H0101	25	0	
Eiksveien 62	6692621	H0102	26	0	
Eiksveien 62	6692621	H0103	27	0	
Eiksveien 62	6692621	H0201	28	0	
Eiksveien 62	6692621	H0202	29	0	
Eiksveien 62	6692621	H0203	30	0	
Eiksveien 62	6692621	H0301	31	0	
Eiksveien 62	6692621	H0302	32	0	
Eiksveien 62	6692621	H0303	33	0	
Eiksveien 62	6692621	H0401	34	0	
Eiksveien 62	6692621	H0402	35	0	
Eiksveien 62	6692621	H0403	36	0	

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	1955
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	Energiregler 1997
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.0.34.03
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Energihuset Marked AS
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Dato for beregning	
Klimastasjon	Bærum
Korreksjonsfaktor	0.99
Årsmiddeltemperatur	7.20 °C
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
Beregningsdato	
Dato	12.03.2026
Beskrivelse	

Bygningskategori i henhold til tabell T.1 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	487,98 m²
Areal tak	235,00 m²
Areal gulv	235,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	138,02 m²
Oppvarmet BRA	940,00 m²
Oppvarmet luftvolum	2 256,00 m²
U-verdi for yttervegger	1,16 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,26 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,42 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,70 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,68 %
Normalisert kuldebroverdi	0,13 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	16,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	6,00 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,21
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,40 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	DCV
Årlig spesifikt energibehov for belysning i driftstiden	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr i driftstiden	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	10,53 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	13,14 kWh/(m²·år)

Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,20 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,20 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,60 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,20 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,06 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Sentral varmekilde - Elektrisitet	0,97	22,23
Sentral varmekilde - Varmepumpe	2,57	77,77
		Inndata
Installert effekt		138,30
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		21,00

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfakorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Type	Primær energifaktor	Co2 faktor	Energikostnad	Annen vekting
Levert elektrisitet	1,00	130,00	1,50	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00
Fossil olje	1,00	0,00	0,00	1,00
Fossil gass	1,00	0,00	0,00	1,00
Fossilt fastbrensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Bio olje	0,45	0,00	0,00	0,45
Bio gass	0,45	0,00	0,00	0,45
Bio fastbrensel	0,45	20,00	1,00	0,45
Fjernvarme	0,45	0,00	0,00	0,45
Fjernkjøling	0,45	0,00	0,00	0,45
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS3031:2025

	Varmetapspost	**Varmetapstall**
1	Vegger	0,60 W/(m²·K)
2	Tak	0,07 W/(m²·K)
3	Gulv	0,10 W/(m²·K)
4	Vinduer og dører	0,40 W/(m²·K)
5	Kuldebroer	0,13 W/(m²·K)
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**1,30 W/(m²·K)**
6	Infiltrasjon	1,32 W/(m²·K)
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**2,62 W/(m²·K)**
7	Ventilasjon	5,55 W/(m²·K)
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**8,17 W/(m²·K)**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)]	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
Romoppvarming	172,68	9,25	181,93	1,88	96,97
Ventilasjonsvarme	0	0	0	0,0	0
Varmtvann	25	6	31	1,9	16
Romkjøling	0	0	0	0,0	0
Ventilasjonskjøling	0	0	0	0,0	0
Vifter	0	0	0	0,0	0
Pumper	1	0	1	1,0	1
Belysning	11	0	11	1,0	11
Teknisk utstyr	18	0	18	1,0	18
Totalt	**228**	**15**	**243**	**-**	**143**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m²·år))
Levert energi	Levert elektrisitet	134 743	143
	Levert fossil olje	0	0
	Levert fossil gass	0	0
	Levert fossil fast brensel	0	0
	Levert bioolje	0	0
	Levert biogass	0	0
	Levert bio fast brensel	0	0
	Totalt levert brensel	0	0
	Levert fjernvarme	0	0
	Levert fjernkjøling	0	0
	Andre levert energibærere	0	0
	Totalt levert energi	134 743	143
Eksportert energi	Egenprodusert Elektrisitet Til Eksport	0	0
Levert energi	Totalt netto levert energi	134 743	143

Elektrisk energibudsjett energi henhold til tabell 12.B i NS3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
El-spesifikke energiposter	28 428	30
Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	91 156	97
Tilført elektrisitet varmtvannssystem	15 159	16
Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0
Egenprodusert elektrisitet til egenbruk	0	0
Levert elektrisitet	134 743	143
Egenprodusert elektrisitet til eksport	0	0
Netto levert elektrisitet	134 743	143

Vektet levert energi / primærenergi for bygningen henhold til tabell 16 i NS3031:2025

Energikilde	Levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor/primærenergi-faktor	Vektet levert energi / primærenergi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
Levert elektrisitet	144,32	1,00	144,32
Levert fosils olje	0,00	1,00	0,00
Levert fosil gass	0,00	1,00	0,00
Levert fosilt fast brensel	0,00	1,00	0,00
Levert bioolje	0,00	0,45	0,00
Levert biogass	0,00	0,45	0,00
Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
Levert Totalt brensel	0,00	1,00	0,00
Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00

Totalt resultat

Størrelser	Verdi
Sum klimakorrigert spesifik vektet levert energi	144,32 kWh/(m²·år)
Totalt klimakorrigert levert energi	135 664,19 kWh

Ingen målt energibruk rapportert

Boligopplysninger:

Eiksmarka Boligsameie
Eiksveien 62
1361 ØSTERÅS

Vår ref.: 262/31
Type: Sameie
Eiere: Christian Bråten

Organisasjonsnr: 871 258 392 **Seksjonsnr:** 31

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 672**

Felleskostnader:	Avdrag lån	411
	Felleskostnader bolig	5 428
	Renter og omkostninger lån	483
	Komplett mini (tv og internett)	150
Tilleggsytelser:	Drift / vedlikehold ladeanlegg	100
	Trappevask	100

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	75 826	Gjeld siste årsoppg.:	26 563
Klient ajourf. lån:	9 138 694	Klient gj. s. årsoppg.:	3 190 962

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94907099959, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 31.08.2026: 6.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 88
Saldo per 31.08.2026: 9 138 694
Andel av saldo: 75 826
Første termin/første avdrag: 28.05.2026 (siste termin 28.12.2033)
Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Skjalg Vilfred Utheim
Adresse:	Likollen 60 F
Postnr/-sted:	1481 HAGAN
E-post:	skjalgutheim@gmail.com
Webside:	https://eiksmarkabs.no/

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	26 563	Andre inntekter:	487
Annen formue:	5 273	Utgifter:	2 574		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 34/19 - seksjon:31
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Eiksmarka Boligsameie	**Vår ref.:**	262/31
Eiksveien 62	**Type:**	Sameie
1361 ØSTERÅS	**Eiere:**	Christian Bråten

Organisasjonsnr: 871 258 392

9: Forsikring

Forsikret i:	Tryg Forsikring AS (polise)	Polisenr:	8026515



SAMEIEVEDTEKTER

for

EIKSMARKA BOLIGSAMEIE (EBS)

Endringer vedtatt på ordinært sameiermøte 27/3-14

§ 1
Generelt

Sameiets navn er Eiksmarka Boligsameie og har gnr. 34 og bnr. 19 i Bærum kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14. juni 1984.

Eiendommen er delt opp i 144 ideelle eiendomsandeler, fordelt på 12 boligblokker. En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig eller andre bruksenheter i eiendommen benevnes seksjon.

§ 2
Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte sameier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

Den enkelte sameier disponerer dessuten en nummerert kjellerbod og en nummerert loftsbod.

Videre har sameierne rett til å benytte sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Som fellesareal regnes blant annet trapper, ganger, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

§ 3
Rettslig rådighet over seksjon

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

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet, med unntak av det som fremgår av eierseksjonsloven § 22, som f. eks. 10 % samlet statlig, fylkeskommunal eller kommunal eierandel.

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

Ved salg og utleie skal dette snarest og senest før innflytting meddeles styret for registrering. Sameier plikter å opplyse om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne. Styret er ansvarlig for å dele ut vedtekter og ordensregler til nye beboere.

Sameieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4
Garasjer

Sameiet har avtale med Eiksmarka Boligsameie Garasjelag (EBS Garasjelag) om utleie av grunn til garasjeplasser. Leieavgiften fastsettes av sameiermøtet.

Sameiets aksjer i A/S Eiksmarka garasjer på "Snippen" er overført til EBS Garasjelag.

Forutsetningen for utleie av grunn til garasjer og overføring av sameiets aksjer til EBS Garasjelag, er at salg/tildeling av garasjer forbeholdes sameiere i Eiksmarka Boligsameie.

§ 5
Sameiernes plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiermøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Merking av kjeller og loftsbod: Sameierne skal sørge for merking av tildelt bod med seksjonsnummer eller annen merking der det klart går frem hvilken sameier som disponerer boden.

§ 6
Sameiers vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte sameier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, kommunikasjonsenhet, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som sameieren selv har satt opp.

Videre omfatter vedlikeholdsplikten sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom der det er nødvendig for å unngå ulemper, samt vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. 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 sameiere, fritar ikke for sameierens vedlikeholdsplikt.

Blokkens beboere er ansvarlige for renhold på fellesarealene. Trappeareal skal renholdes ukentlig.

Sameieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer er sameiet ansvarlig for. Er utskifting og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av sameierens forhold, er sameieren ansvarlig også for dette.

Vedlikeholdsplikten omfatter også renhold av den indre del av balkongen, inkludert avløp. Den omfatter også vedlikehold av andre arealer sameieren har enerett til å bruke.

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

For sameieres vedlikehold av egen leilighet vil nevnes:

- Alle beboere er ansvarlige for at baderoms sluk holdes åpne for å unngå oversvømmelser. Assistanse eller råd kan gis av vaktmester. Dersom dette ikke blir gjort og det påføres skader i underliggende seksjoner, er vedkommende økonomisk ansvarlig også for disse skadene.
- Ved ombygging/bruk av baderom til dusjrom må det legges tilstrekkelige membraner på gulv og i våtsoner for å hindre lekkasjer. Nytt sluk er søknadspliktig.
- Ved innbygging av gjennomgående vannledninger på bad må det nederst på innbygningskassene monteres en inspeksjonsluke.
- Ved eventuell skiftning av entrédør skal det nyttes en halvmørk farge (ikke lys eller hvit) ut mot trappeoppgang.
- Avtrekksvifter på kjøkken og bad må ikke tilkobles veggventiler.

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

Alt arbeid som påligger sameieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Sameieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 7
Sameiets plikter

Sameiet skal:

a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med uteanlegg, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,

b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, rep./utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

c) Sameiet kan gi tilskudd til sluk bytte der nytt sluk ikke blir montert gjennomgående i etageskiller og det på forhånd er søkt om slikt tilskudd. Styret gir nærmerer bestemmelser for tiltaket.

§ 8
Forandringer av seksjon og fasade

Sameier må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

Enhver installasjon av nytt ildsted (peis) skal meddeles styret. Gjelder det nytt sluk på badet, fjerning/endring av bærevegger, må søknad fremmes kommunal bygningsmyndighet via styret. Nytt ildsted (peis) må dessuten meddeles brannvesenet for ildstedskontroll.

§ 9
Felleskostnader og fellesinntekter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, vedlikehold av bygningene samt administrasjonskostnader.

Sameiet betaler også alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, uteanlegg samt vaktmestertjeneste.

Den enkelte sameier skal betale et akontobeløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond.

Akontobeløpet fastsettes med basis i en fordelingsnøkkel basert på boligens nettoareal (bruksareal)

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

Den enkelte sameier dekker særskilt alle kostnader til sameiet ved overdragelse og utleie. Ved salg er selve innbetalingen selgers (evt. meglers) ansvar. Ved utleie er dette utleiers ansvar.

§ 10
Forsikring

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

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

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 23.

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

§ 11
Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond. Vedlikeholdsfondet kan brukes til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

§ 12
Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge sameieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 26.

Sameieren 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 sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 27. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

§ 13
Sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

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

På sameiermøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens 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.

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

§ 14
Innkalling til sameiermøte

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

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. 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 sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker, jf. vedtektene § 13 annet ledd.

§ 15
Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

a) konstituering,
b) årsberetning fra styret,
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, samt valgkomite
g) andre saker som er nevnt i innkallingen.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til f), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

§ 16
Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

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

§ 17
Sameiermøtets myndighet og flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet 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 sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de sameierne det gjelder til vedtak om:

a) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
b) endring i fordeling av felleskostnader,
c) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 18
Styret

Sameiet skal ha styre. Styret består av styreleder og to styremedlemmer, med like mange varamedlemmer. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt.

Funksjonstiden for styreleder, de øvrige styremedlemmer og varamedlemmer er to år. Sameiermøtet kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styret. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggende representerer styret sameiet, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 43.

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
Valgkomité

Sameiermøtet velger en valgkomité bestående av tre medlemmer. Kandidatene foreslås av styret. Funksjonstiden er to år, og medlemmene kan gjenvelges.

Valgkomiteens forslag til valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer, samt styrets forslag til valgkomité skal følge som bilag til innkallingen til sameiermøtet.

§ 20
Forretningsfører

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

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra sameierne 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, herunder begjærer tvangssalg.

§ 21
Mindretallsvern og ugildhet

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Et styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 22
Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på sameiermøtet. Revisor velges av sameiermøtet 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.

§ 23
Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarene 1G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 25.

Forretningsføreren har ved en sameiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes seksjon. Sameieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 24
Tvister

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

§ 25
Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 28 annet ledd.

§ 26
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 27
Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

ORDENSREGLER

FOR

EIKSMARKA BOLIGSAMEIE

Sist endret på ordinært sameiermøte 27. mars 2014, 16. mars 2017, 5. juni 2025.

1. Generelt

a) Ordensreglene tar sikte på å sikre sameierne og leietakere god orden, ro og trivsel i boligsameiet ved fastsettelse av visse informasjoner, normer, påbud og forbud.

b) Den enkelte sameier og leietaker skal være i besittelse av ordensreglene, kjenne innholdet og er ansvarlig for at reglene blir overholdt.

c) Legg merke til følgende:

- Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00 (søn- og helligdager til kl. 08.00).
- Snekring, banking eller annen sterk sjenerende støy som forårsakes av større maskiner, verktøy e.l. skal begrenses til vanlig arbeidstid på ukens 5 virkedager. På søn- og helligdager må sjenerende støy ikke forekomme.
- Sang og spill på musikkinstrumenter og musikkanlegg må ikke ha så høyt lydnivå at det sjenerer naboer.

2. Veier og gangstier

Sameiet har ansvar for strøing og snørydding utenfor trapp ved blokkinngangene, noen terreng-trapper og miljøet rundt nedgravde containere. Sikring av denne typen adkomst er begrenset å gjelde innenfor vaktmesters normalarbeidstid. Utover dette har beboere et brukeransvar for å sikre forsvarlig gangvei på nevnte plasser.

3. Vedlikehold

For sameieres vedlikehold av egen leilighet vil nevnes:

- Ved ombygging/restaurering av leilighetens elektriske anlegg, minnes det om at største tillatte hovedsikring er 25 ampere.
- For å unngå sus og during i rørledninger må pakninger i kraner skiftes straks en kran lekker, hyler eller ”slår”.

- Leiligheter som har entredør med låstype ”TrioVing” 5116 bør merke seg at denne typen har en svak låsdel som lett kan brekke. Delen bør derfor kontrolleres og evt. skiftes.
- ”Stille” innbrudd ved å fjerne vindusruter i balkongdører eller vinduer kan gjøres betydelig vanskeligere ved å feste listverk rundt ruten med enveisskruer.

Det vises for øvrig til vedtektene § 8 i forhold til hvilke tiltak som krever godkjennelse av styret.

4. Låsing, navneskilt, orden o.l.

a) Dørene til loft og kjeller skal alltid være låst.
b) Postkasser skal være utstyrt med navneskilt som ordnes av vaktmesteren. Manglende nøkkel kan bestilles/kjøpes av den enkelte.
c) Entrédører skal til enhver tid være utstyrt med tydelige navneskilt og dørene skal holdes lukket. Dette er beboernes eget ansvar. Blir det ikke etterkommet, vil styret etter en viss tid anskaffe navneskilt for eiers regning.
d) Vinduer som åpnes i trappeoppgangene skal sperres i luftestilling og vedkommende som åpner vinduet er ansvarlig for at det blir lukket.
e) Taklukene og vinduene på loftet er ikke beregnet til lufting. De skal derfor alltid være lukket.
f) Boligblokkens beboere er ansvarlig for renhold av kjelleretasje, loftsetasje, trappeoppgang og tilhørende vinduer. Videre er de ved en turnustjeneste eller ved hjelp av leid rengjøringspersonell ansvarlig for ukentlig(e) vask av alle blokkens trapper. Loft, trappeoppgang og fellesrom i kjelleren skal grundig rengjøres minst én gang hvert år.
g) Det er ikke tillatt:
   - Å sette fra seg sykler, sparkstøttinger, kjelker, ski e.l. i trappeoppgangene. Barnevogner tillates på kjellernivå.
   - Å etterlate skitne barneklær, leker, støvler e.l. utenfor entrédørene.
   - Å la barn leke eller støye i trappeoppgangene, på loft eller i kjeller.

5. Brannverntiltak

I forbindelse med brannvern må følgende iakttas:

a) Leilighetene skal utstyres med godkjent slukkemiddel fastsatt av Asker og Bærum brannvesen. Leiligheter som benytter brannslange som slukkemiddel skal knytte dette til egen kran som også merkes tydelig.
b) Det skal være minst 1 røykvarsler i hver midtleilighet. Den monteres i entrétak. I alle andre leiligheter skal det være minst 2 røykvarslere. Disse monteres i henholdsvis stuetak og entrétak. Ved nødvendig bytting av batterier fås disse gratis av tillitsvalgt eller av vaktmester på forespørsel.
c) Sameiere og beboere er pliktig til å gjøre seg kjent med EBS egen brannvernplan fastsatt ved styret. Brannvernplan finns i alle oppganger.
d) Det skal alltid holdes ryddig foran feielukene.
e) Beboere som har feieluke i bodene er ansvarlig for å åpne bodene under feiing.
f) Vær oppmerksom på følgende mulige elektriske brannfeller:
   - Støpsler som sitter for løst i kontakter pga. for tynne pinner i støpsel e.l.
   - Koblingslabyrinter der for mange fordelingsledninger er sammenkoblet.
   - Gamle innvendig nedstøvete PC og TV-apparater.

6. Bruk og behandling av balkonger

Ved bruk og behandling av balkonger skal følgende ivaretas:

a) Sameiere og leietakere bør normalt i sommerhalvåret beplante blomsterkassene med levende eller kunstige blomster.

b) For å unngå at blomsterkassene av plast blir ødelagt av frost bør kassene om høsten:
   - Enten tømmes for jord og lagres på høvelig sted.
   - Eller uten å tømmes lagres frostfritt i f.eks. kjellerbod.

c) Snø må fjernes foran balkongdøren da dette er alternativ rømningsvei i tilfelle brann.

d) Når evt. snø på balkongene smelter, må det påses at balkongsluk og avløpsrør ikke er tilstoppet eller frosset, da smeltevannet må ha fritt avløp.

e) Grilling kan kun foretas i den grad det ikke er til sjenanse for naboer med hensyn til røyk og/eller strek matlukt. Det understrekes dessuten at forskrifter for bruk av grillapparat fyrt med kull, gass eler elektrisitet nøye må overholdes. Engangsgrill er i følge brannvesenet ikke tillatt.

f) Ved montering av faste utelys under balkongtaket må lysene ikke monteres så langt ut fra husveggen at det sjenerer naboen. Dette gjelder selvsagt ikke mindre temporære lys som juletrebelysning o.l.

g) Ved evt. innvendig paneling av balkongens rekkverk, er det en forutsetning at det benyttes brannsikre materialer og at det gis mulig og lett adgang til balkongens 2 justeringsmuttere.

h) Følgende er ikke under noen omstendighet tillatt:
   - Å henge tøy, tepper eller sengeklær over sideglass eller frontrekkverk.
   - Å riste tøy, tepper eller sengeklær fra balkongen.
   - Å sette opp synlige klessnorer eller tørkestativ på balkongen.
   - Å feste parasoller i flaggholder.
   - Å bruke spyleslange til rengjøring av balkongen.
   - Å montere synlige parabolantenner på balkongen eller husveggen.
   - Å montere fargede persienner på inngassede balkonger, kun hvite.

7. Behandling av søppel/avfall

a) Beboerne plikter å følge gjeldende kildesorteringer ved nye nedgravde avfallskontainere. Og henholdsvis sortere ut papir, plast, glass og metall samt restavfall til egne containere.

b) Spesialavfall som malingsrester, tynnere og medisinrester må ikke legges i våre **nedgravde containere**, men for førstnevnte levers på ”skvettenstasjoner” (nærmeste på Grini bensinstasjon) og for medisiner på apotek.

c) Hageavfall (som kvist, løv, gress og planterester) kan for mindre mengder av den enkelte komposteres på egne komposteringsplasser. For øvrig kan hageavfall under vårrengjøring legges buntet eller i søppelsekker. Avfallet blir da hentet av Eiksmarka Vel eller av vaktmester.

d) Ombyggingsavfall og grovavfall, inkl. møbler, metaller o.l., men ikke hvitevarer og bildekk, leveres i boligsameiets spesielt innleide containere eller transporteres av den enkelte som spesielt avfall til ISI avfallsdeponi.

e) El-avfall (for eksempel hvitevarer) og bildekk bør avleveres til forhandler ved kjøp av nye, eller transporteres av den enkelte til ISI avfallsdeponi.

8. Vaskerier og tørkeplasser

a) Vasketiden i vaskeriene i Eiksveien 62 og 82 er mandag til fredag fra kl. 08.00 til kl. 21.00. Utenom disse tidene er enhver bruk av vaskeriene ikke tillatt, dette gjelder også lørdager, søndager og helligdager. I hvert vaskeri er det montert en tavle med dato og klokkeslett for vasketider.
b) Vaskemaskiner, sentrifuger, ruller og tørketromler skal behandles med forsiktighet og i samsvar med gjeldene rettledninger som enhver bruker av vaskeriene plikter å gjøre seg kjent med.
c) Hver eierseksjon er tildelt hengelås som er merket med seksjonsnummer. Liste med seksjonsnummer er hengt opp ved tavlen.
d) Dersom vedkommende, som har planlagt vasking, ikke innfinner seg og begynner vaskingen innen en halv time etter vaskeperiodens start, kan hvem som helst utenom tur benytte seg av vaskeriet resten av perioden.
e) Hengelåser plasseres på den dato og det klokkeslett når vask ønskes utført av den enkelte bruker. Etter endt vasking tas låsen av og plasseres på ny vaskedato eller på oppbevaringskroker nederst på tavlen.
f) Ved innkast av mynter på myntapparatet innhentes en viss strømmengde og dermed en viss brukertid på vedkommende maskin. For å unngå forkiling av penger i myntapparatene, er det viktig at myntknappen dreies helt til høyre stopp og at knappen ikke slippes tilbake til venstre posisjon før apparatet har fått anledning til å "svelge" den første kronen før neste legges på.
g) Vaskerigulv skal i nødvendig utstrekning rengjøres etter bruk og lo må fjernes fra filter i tørketrommel.
h) Det er ikke tillatt å rulle vått eller sterkt fuktig tøy da dette kan føre til at rulle-kledene rives i stykker. Det er heller ikke tillatt å rulle filleryer eller tøy som er forsynt med knapper, glidelåser e.l.
i) Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn beboerne ved vårt sameie. Som beboer i denne forbindelse regnes også langtidsgjester. Gjesters evt. bruk av vaskeriene skal normalt kun foregå sammen med vertskapet. Skulle det av spesielle årsaker ikke være mulig, så er det i tilfelle vedkommende sameiers/ leietakers ansvar hva angår utlån av dørnøkler og hengelås samt vaskerens kjennskap til instrukser og ansvarlig bruk av maskiner.
j) I tørkeskapene er det påført en brukstid som må overholdes. Det er likevel tillatt at dagens siste brukere lar tøyet henge over natten, men det må fjernes i god tid før neste dags brukstid. Varmeviftene i tørkeskapene i Eiksveien 82 har en forhåndsinnstilt gangtid på 2 timer etter påslag.
k) Utendørs tørkeplasser må ikke være i bruk på søn- og helligdager.
l) Barn må ikke oppholde seg i vaskeriene (husk farlige ruller). Inngangsdøren skal holdes låst.
m) Lyset skal slås av når vaskeriet forlates.
n) Det skal foretas hovedrengjøring av vaskeriene annen hver måned av brukerne i hver boligblokk. Tillitsvalgt er, om nødvendig, ansvarlig for igangsetting av rengjøringen og at det blir kvittert for arbeidet på oppslått turnusliste i vaskeriene.

9. Kjæledyr

a) Sameier og leietakere kan holde kjæledyr i.h.t de bestemmelser som til enhver tid gjelder i Bærum kommune.
b) Dersom kjæledyr er til sjenanse eller ulempe for en eller flere av de øvrige sameiere/leietakere, kan styret krever kjæledyr fjernet.
c) Hunder skal ikke løpe fritt på sameiets område uten eiers tilsyn (husk båndtvang).

d) Hundeeiere pålegges umiddelbart å fjerne ekskrementer etter egen hund.

10. Veggdyrkontroll

Hvis det blir påvist veggdyr i en leilighet, må dette snarest meddeles styret som vil sørge for nødvendige tiltak.

11. Motorkjøretøyer og parkering

a) Ved kjøring på sameiets område må det vises stor aktsomhet. Øvelseskjøring, tomgangskjøring eller rusing av motorer må ikke finne sted.
b) Parkering innen sameiets område er kun tillatt for beboere og deres gjester. Parkeri ng er kun tillat for registrert motorvogn i kjørbar stand og parkert lovmessig på op pmerkede parkeringsplasser. Styret eller driftsansvarlig kan i unntakstilfeller gi dis pensasjon til kortvarig parkering av tilhenger til motorvogn (maksimal varighet på et døgn).
c) Biler uten registreringsnummer og motorvogn med kjøreforbud vil bli tauet bort f or eiers regning. Beboere kan parkere på samme parkeringsplass i inntil fire uker i strekk. Deretter vil bilen bli tauet bort for eiers regning. Dersom man har behov for å ha bilen parkert på samme plass utover fire uker (for eksempel ved reise), kan m an søke styret om dispensasjon.
d) Motorvogn med fossilt brennstoff har ikke anledning å parkere på ladestasjoner for elbiler. Disse risikerer også borttauing ved ny overtredelse etter det har vært gitt e n advarsel.
e) Beboere er overfor egne gjester ansvarlig for å påpeke eventuelle sjenerende/ulovl ig parkering. Ingen har krav på noen bestemt parkeringsplass, og ingen plasser kan lånes ut til bileiere som ikke bor i vårt sameie. Stans av kjøretøy utenfor inngangs dører skal begrenses til det absolutt nødvendige. Innleide håndverkere og hjemmeh jelpere bør også, som hovedregel under sine opphold i vårt boligsameie, parkere si ne kjøretøy på oppmerkede plasser.
f) Motorsykler og mopeder bør ved parkering ikke oppta en plass alene, men parkeres i tilknytning/nærhet av parkeringsplass eller flere sammen på oppmerket parkeringsplass. Ved langtidsparkering kan motorsykler og mopeder plasseres i sykkelrom i kjellere, dog under forutsetning av at kjøretøyet er tømt for drivstoff.
g) Beboernes behov for bilgarasje besvares/løses ved henvendelse til boligsameiets eget garasjelag.

12. Grøntanlegget

a) For å unngå frostsprenging av vannings-/utekraner skal vanntilførsel til kranene stenges av om vinteren ved hjelp av egne innekraner.
b) Klatretrær som villvin o.l. må ikke plantes for klatring oppover husvegger.
c) Av hensyn til de minste barna og omgivelsene (vinduer, blomster o.l.) bør fotballsparking kun foregå på lekeplassen.
d) For alles trivsel bør sameiere og beboere avholde dugnad for å ivareta grøntanlegget. Dugnad innkalles av tillitsmann ved behov. Hekker, prydbusker, blomsterbed ivaretas gjennom dugnadsordningen, mens de større plenområdene klippes av vaktmester der ham kommer til med traktorgressklipper.

13. Tillitsvalgtsordningen

a) Hver boligblokk skal velge en beboer som tillitsvalgt for en periode av minst 1 år. Vedkommende skal sørge for ro og orden i/ved blokken, samt lede/koordinere blokkens renholdsarbeid, dugnader og andre koordineringsoppdrag som måtte bli pålagt av styret (jfr. egen instruks for tillitsvalgt).
b) Sameierne og leietakerne har plikt til å utføre de oppdrag som blir pålagt av tillitsvalgt slik som (dugnader og ordensregler kan åpne for)

c) Beboere som, på grunn av alder eller sykdom, ikke kan utføre sin del av fellesoppgavene, bør, av blokkens øvrige beboere fritas fra nevnte plikter men har mulighet til å bidra økonomisk med et beløp til for eksempel innkjøp av sommerblomster osv.

d) Tillitsmannsmøte avholdes hvert år innen den 20.Januar. Sameierne skal med minst 3 ukers frist varsles om dato og sted for møtet. Tillitsmennene skal i forkant av møtet innkalle til blokkmøte for beboere, der et vanlig flertall bestemmer hvilke saker tillitsmannen skal ta opp på tillitsmannsmøtet

14. Felling av trær

Dersom en seksjonseier i blokka ønsker et tre felt, kan det avholdes en hemmelig avstemning. Samtlige seksjonseiere i blokka skal varsles på forsvarlig vis, og gis en rimelig frist til å avgi stemme. Dersom minst 2/3 deler av de avgitte stemmer er for trefelling, skal tillitsvalgt fremme forslaget overfor styret, vedlagt en skriftlig «hemmelig» avstemming i saken. Vetorett: dersom minst 1/3 del av de avgitte stemmene er imot forslag om felling av tre har derimot disse vetorett mot slik felling.

15. Forhold ved utleie

Sameier skal sørge for at utleier følger vedtatte ordensregler og at leietaker sikres et eksemplar av disse. Sameier forplikter seg også og gjøre utleier kjent med øvrige forordninger i sameiet.
Utleiegebyr: Sameier skal uoppfordret betale inn til EBS sin konto et utleiegebyr på 1.500,- for hvert utleieforhold, samt melde til forretningsfører navn på ny leietager.

16. Endring av reglene

Det er bare sameiermøtet som kan vedta endringer av reglementet. Endringer avgjøres med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Mulige henvendelser fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordens bestemmelser.

17. Behandlingsprosedyre ved klager

Klager over brudd på reglementet sendes **skriftlig** til styret. Styret sørger for behandling og foretar de nødvendige henvendelser. Gjentatte henvendelser fra styret som følger av klager, vil kunne medføre sanksjoner i henhold til Lov om Eierseksjoner.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eiksmarka Boligsameie torsdag 28.05.2026 kl. 18:00 - Vel-huset, Niels Leuchs vei 40.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
ABBL representant v/Geir Ellefsen ble valg som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/Geir Ellefsen ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 27 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 6 fullmakter, totalt ___ stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Geir Ellefsen.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Kristoffer Olsen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.
Ågot Eggum: Fikk bekreftet av styreleder at utbedring av inngangsdører er inkludert, og det er ikke planlagt flere innbetalinger.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 246 000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge AS (org.nr. 935 416 779). 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 AS (org.nr. 935 416 779) som ny revisor for Eiksmarka Boligsameie. Eiksmarka Boligsameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Eiksmarka Boligsameie 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 Nye ordensregler og vedtekter for brannvern og HMS i Sameiet

Vedtak:
Årsmøtet tar til orientering at styret begynner prosessen med å utarbeide oppdaterte ordensregler og vedtekter for brannvern. Forslag til vedtekter og brannvern stemmes deretter over på et senere årsmøte når forslaget er ferdig utarbeidet fra styrets side.

5.3 Nytt inngangsparti

Vedtak:
Nytt inngangsparti til EBS. Farger og utrykk vurderes gjennom samarbeid mellom styret og blokktillitspersoner i EBS. Resurs-setting ca. 500.000 kroner totalt inkl. mva. Det vil si i snitt ca.42.000 kroner pr. blokk. Løsninger kan leveres gjennom Palmgren fordi de er profesjonelle på brannsikker montering og gir kanskje beste tilbud. Man beholder kodebrikke men fysisk nøkkel erstattes med system-nøkkel for høyere sikkerhet.

5.4 Kontrollavgift på feilparkerte biler, nye ordensregler for parkering/trafikk på fellesområdene

Vedtak:
Saken er utsatt mot en stemme

6. Saker fra beboere

6.1 Taklekkasjer Eiksveien 64

Vedlagt foto tatt 2.januar 2026 som viser inntrenging av snø / vann inn i loft og i takkonstruksjon Eiksveien 64 ved samtidig vind og snø.

Lekkasje vil skade ny isolasjon lagt i golv i tillegg til allerede synlige skader i treverk i takkonstruksjon.

Vedtak:

Styret forsøker å finne en løsning.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Styreleder Skjalg Utheim er på valg

Vedtak:

Styreleder Skjalg Utheim ble valgt for 2 år

8.2 Valg av styremedlemmer

Christian Joachim Thorsager er på valg

Niels Christian Moe er på valg

Vedtak:

Niels Christian Moe ble valgt for 2 år

Ingvild Kvamme ble valgt for 1 år

8.3 Valg av varamedlemmer

Nina Bakstad, Odd Erik husa og Lotte Grung er på valg

Vedtak:

Marte Irtun Aas ble valgt for 1 år

Thomas Johansen ble valgt for 1 år

Susana Almeida ble valgt for 1 år

8.4 Valg av valgkomité

Kjell Lindrupsen, Grete Helmersen og Einar Gartå er på valg

Vedtak:

Tor Egelien valgt for 1 år

Solveig Jacobsen valgt for 1 år

Elin Reite valgt for 1 år

Protokoll for Eiksmarka Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Geir Ellefsen (sign.)	29.05.2026
Protokollvitne	Kristoffer Olsen (sign.)	28.05.2026

Eiksmarka Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2026

Ordinært årsmøte i Eiksmarka Boligsameie - Torsdag 28.05.2026

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 Eiksmarka Boligsameie

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

Eiksmarka Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Eiksmarka Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Eiksmarka Boligsameie

Tid: torsdag 28.05.2026 kl. 18:00
Sted: Vel-huset, Niels Leuchs vei 40

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

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 246 000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge AS (org.nr. 935 416 779). 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 (org.nr. 935 416 779) som ny revisor for Eiksmarka Boligsameie. Eiksmarka Boligsameie nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Eiksmarka Boligsameie 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 Nye ordensregler og vedtekter for brannvern og HMS i Sameiet

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar til orientering at styret begynner prosessen med å utarbeide oppdaterte ordensregler og vedtekter for brannvern. Forslag til vedtekter og brannvern stemmes deretter over på et senere årsmøte når forslaget er ferdig utarbeidet fra styrets side.

5.3 Nytt inngangsparti

Forslag til vedtak: Nytt inngangsparti til EBS. Farger og utrykk vurderes gjennom samarbeid mellom styret og blokktillitspersoner i EBS. Resurs-setting ca. 500.000 kroner totalt inkl. mva. Det vil si i snitt ca.42.000 kroner pr. blokk. Løsninger kan leveres gjennom Palmgren fordi de er profesjonelle på brannsikker montering og gir kanskje beste tilbud. Man beholder kodebrikke men fysisk nøkkel erstattes med system-nøkkel for høyere sikkerhet.

5.4 Kontrollavgift på feilparkerte biler, nye ordensregler for parkering/trafikk på fellesområdene

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å gjennomføre montering av nye skilter for parkering i sameiet i samsvar med den nye parkeringsforskriften fra 2017. Denne forskriften gjør seg nå gjeldende og ugyldiggjør sannsynligvis deler av eksisterende skilting. Styret gis fullmakt til å gjennomføre kontrollavgift for biler som ikke har tillatelse til å parkere på området. Ordningen skal administreres av UNI park og Oslo Kranbilservice. Uni park skal samarbeide med styret i EBS for en god løsning for å sikre orden i parkerings situasjonen i EBS.

6. Saker fra beboere

6.1 Taklekkasjer Eiksveien 64

Vedlagt foto tatt 2.januar 2026 som viser inntrenging av snø / vann inn i loft og i takkonstruksjon Eiksveien 64 ved samtidig vind og snø.

Lekkasje vil skade ny isolasjon lagt i golv i tillegg til allerede synlige skader i treverk i

takkonstruksjon.

Forslag til vedtak: Utrede og beslutte behov for reparasjon av tak. Vurdering av igangsetting av strakstiltak for å hindre videre vanninntrenging og skade på på konstruksjon og isolasjon.

Styrets innstilling: Styret gir sin fulle tilslutning til forslaget.

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Skjalg Vilfred Utheim
Styremedlem, Christian Joachim Thorsager
Styremedlem, Niels Christian Moe

8.1 Valg av styreleder

8.2 Valg av styremedlemmer

8.3 Valg av varamedlemmer

8.4 Valg av valgkomité

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

Med vennlig hilsen
Eiksmarka Boligsameie
Styret

Styrets årsmelding 2025

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET
Eiksmarka Boligsameie ligger i Bærum kommune, og har org.nr 871 258 392.
Sameiet har gårds og bruksnummer 34/19
Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

2. STYRET OG TILLITSVALGTE
Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Skjalg Utheim	2024	2
Nestleder	Christian Thorsager	2024	2
Styremedlem	Niels Christian Moe	2024	1
Varamedlem	Nina Bakstad	2024	2
Varamedlem	Odd Erik husa	2024	2
Varamedlem	Lotte Grung	2024	2

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

VALGKOMITE:
Det ble valgt ny valgkomite i 2024. disse er:
Kjell Lindrupsen, Grethe Helmersen og Einar Gartå

3. STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 21 styremøter hvor ca. 110 saker er behandlet og protokollert. Saker behandles gjennom telefonkonferanser, mailkorespondanser og SMS samt fysiske styremøter mellom styremedlemmene. I og med det store bergvarme-prosjektet og vindus prosjektet har det i tillegg vært påkrevd med møter mot leverandørene og vår konsulent. Siste års styrearbeid har derfor i perioder vært svært krevende.

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID og av større betydning:

Rehabilitering av varmeanlegget inkl. et havarert bergvarmesystem.
Reklamasjoner mot andre leverandører.
Støy og misligholds saker.
Avtaleinngåelser og økonomiske saker.
Internett og TV.
Energi og varme.
Feilparkeringer og borttauinger.
Juridiske saker.
Besparelsessaker gjennom samarbeid med andre aktører.
Vindu-prosjektet
Nytt inngangsmiljø
Brannsikre lofts- og kjellerdører

4. ARBEIDSMILJØ
Sameiet hadde 3 ansatte med nærmere 1,3 årsverk
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet større ulykker eller langvarig sykefravær i 2025

5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)
Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Sameiet har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på blant annet disse risikoområdene i sameiet:

- Jevnlige takkontroller
- Thermofotografering i tavlerom
- Kontroll brannvarslingsanlegg
- Egenkontroll brannsikkerhet og brannvern.
- Vernerunde
- Egenkontroll av lekeplass
- Kontroll tekniske rom
- Øvrige kontrollpunkter

5.1 Trafikksikring:
Styret vurderer å gå til innkjøp av flere «skilt-bukker» folde/gulvskilt som er mobile og som kan brukes av småbarnsforeldre ved behov og ved lek utenfor blokkene. Enda flere trafikkskilt kan settes opp som hensyntar lekende barn på området.

6. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING:

Sameiet består av 144 seksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 19/34 og har følgende adresse: Eiksveien 58

BYGNINGSFORSIKRING:
Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Tryg forsikring med polisenr:7266892

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre** hos den enkelte seksjonseier.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret.

7. JURIDISKE SEKSJONSEIERE
Per 31.12.2022 var det 143 juridiske seksjonseiere, som til sammen eide 144 seksjoner i sameiet.

8. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON
Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av ABBL. Sameiets revisor har vært KPMG.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

9. SAMEIETS ØKONOMI

RESULTAT 2025:
Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Sameiets resultat ble et underskudd på kr 858.804,- mot et budsjettert resultat på kr 292.524,-
Styret foreslår at underskuddet avregnes mot egenkapital.

Årsak til avvik mellom resultat og budsjett:

Årsaken til avvik mellom budsjett og regnskap er at styret ikke hadde fullstendig oversikt over faktiske kostnader ved bergvarme-prosjektet når man vedtok budsjettet. Bergvarme-prosjektet ble mye dyrere enn det man først antok.

Bortsett fra nevnte avvik er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Styret anser økonomien i EBS til å være god i forhold til de løft og investeringer som er gjennomført sett opp mot eksisterende «husleienivå». Det må allikevel ikke underslås at det fortsatt vil være mange byggetekniske utfordringer fremover som vil kreve sine ressurser.

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

9.1 VEDLIKEHOLD/ INNKJØP OG ANSKAFFELSER i 2025:

- Vinduer ble reparert
- Tak-arbeider og tettinger ble utført.
- Calling anlegg
- Låser og dører.
- Øvrige reparasjoner der behovet oppsto.
- Forberedelse nye infrastrukturer mot fiber og tv kabler i bakken.
- Beredskapsarbeider nye vannledninger lagt sammen med varme ledninger og elektrokabler i fellesgrøfter. Forberedelser mot nye ladestasjoner i E. 70 og 62. Utvidet infra-strukturer til el kabler (mars 2025)
- Reparasjoner på el-anlegget.
- Etablering av nye varmesentraler i E.64 og E.66 ferdigstilt og drift satt desember 2025.
- 11 stk nye energibrønner for nord-blokkene. De fleste av disse brønnen er på mellom 285 og 400 meter dype. Dette gir oss mer enn nok energi fremover.
- To nye rensemaskiner november 2025. Rens av radiatorer gjennom magnetittfilter og mikrobobleutskiller
- 3 stk. nye vaskemaskiner til vaskeriene og to stk. tørketromler.
- Ny kompressor til varmepumpe i E. 78
- Lampeskift

- Driften hjalp garasjelaget en del. EBS har driftsavtale med garasjelaget der EBS fakturerer garasjelaget for medgåtte timer.

9.2 Disponible midler

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet per 31.12.2025 er på kroner: 224.678,- ***Styret anser dette tallet for å være forsvarlig.***

9.3 FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift. Etter styrets oppfatning er det ingen tvil knyttet til boligsameiets evne til å kunne fortsette driften.

10.2 Tiltak og vedlikehold for 2026

10. BUDSJETT OG FELLESUTGIFTER FREMOVER:

10.1 BUDSJETT:

Budsjettet for 2026 er behandlet av styret.

10.2 TILTAK OG VEDLIKEHOLD FOR 2026:

- Fasadeplater sjekkes og spiker byttes mot nye «steni-skruer», ventil hetter på av-lufting sjekkes, vegger sjekkes generelt, lamper på blokkvegg sjekkes og etter skrus på festningspunkt
- Lade-infrastruktur etableres ved E.70 og ved innkjøring til sørblokkene som innebærer nye fellesladere som kan betjene 6-10 elbiler.
- Lysprogrammet fortsetter, det vil si at man rehabiliterer innvendige lyspunkter.
- Alle lofts- og kjellerdører skiftes da flere av disse er slitte og trege å få igjen. Dørene er fra byggeår dvs. 70 år gamle. De har dermed levd ut sin tekniske levealder. Dørene oppfyller heller ikke gjeldende brannkrav og er dermed ikke godkjente til forutsatt bruk.
- Varmesentralen i E.78 trenger ny el kjele som er tilpasset ny bruk. Den gamle er utlevd og kan havarere på nytt igjen når som helst.
- Nye vinduer skiftes i hele sameiet.
- Asfalteringer etter kryssinger av vei
- Ny varmesentral i E.84
- Ny varmesentral i E. 76
- Trekkerør til fiber der man graver
- Oppgradering elanlegget i E.78
- Legge ned ekstra vannrør der man graver som nødvendig beredskap.
- Satsing på tak og bedre løsninger for tak gjennom eksternt firma.
- Taksjekk kan i tillegg skje med drone utvendig i tillegg til sjekk innomhus.

10.3 Perioden fra år 2027 til 2032:

- Rehabilitering av varmesystemet for sørblokkene må fortsette ved at det graves flere dype grøfter og legges ned nye varmerør mellom e.78 og 80. Mellom e.80 og E.82 for varmt tappevann og radiatorvarme. Infrastruktur for fiberkabler til internett kan samtidig etableres.
- For rehabilitering av varmesystemet for nord-blokkene gjelder: nye varmerør mellom E.70 og E.60 og mellom E.60 og E.58 på tilsvarende måte som sørblokkene. El kjelen i E.70 som forsyner blokkene E.58, E.60, E62 og E.70 må også skiftes ut. Gamle ekspansonstanker må erstattes med to stk. nye tanker.
- Rehabilitering av øvrige deler av varmesystemet herav: varmerør, radiatorer og videre rensing og vannbehandling av systemene.

Ellers gjelder:

- Grøntanlegget kan fortsatt oppgraderes.
- Nye calling anlegg til følgende blokker: 64,80 og 84 (tiltaket kan vurderes over tid).
- Mye av det gamle ledningsnettet inkludert brytere (elektro) på fellesrommene kjellere og loft er dårlig og bør skiftes ut.

10.4 Fellesutgiftene fremover.
Styret anser økonomien og handlingsrommet til styret å være tilfredsstillende. Det planlegges derfor ikke økning av fellesutgifter for siste halvdel av 2026. Det planlegges ikke vesentlig økning av fellesutgiftene for neste år.

Eiksmarka Boligsameie 13.5 2026

DRIFTSRAPPORT 2025 – om driften i sameiet.

Det har vært et mål for styret å bruke eget mannskap til de aller fleste tiltak i EBS. Det har også vært et mål å ha en god flyt i driften. I 2025 har vi hatt en bra produksjon av tiltak og vedlikehold, der vi har benyttet mest mulig eget mannskap.

Det som gjør EBS spesielt i forhold til andre og nyere sameier er at vi disponerer forholdsvis store utearealer inkludert flere tekniske anlegg/bygningsdeler av eldre dato som skal driftes, pleies og vedlikeholdes. Bygningsmassene er store, og vedlikeholdsarbeidet blir derfor omfattende. Mye gjenstår fortsatt, og vedlikeholdet må rulleres. I grunn vil det alltid pågå, men med varierende intensivitet. Vedlikeholdet og driftsarbeidet omfatter blant annet:12 blokker, flere garasjer, boder, lager og utstyrs-rom i tillegg til 2 vaskerier og nå 4 varmesentraler. Varmesentralene sjekkes ofte i fyringssesongen, og særlig ved oppstart. Hundrevis av meter med veier, stier, terrengtrapper mm. skal også vedlikeholdes, brøytes og strøs i sesongen. Det er 12 tavle-rom og 12 pumperom som sjekkes jevnlig. Generelt kan man si at jo eldre og dårligere de tekniske anleggene er, desto oftere må disse sjekkes, justeres og overvåkes. Varme-anlegget er pr. nå ikke så godt balansert som det burde være. Dette gjelder spesielt varmesentralen i E.78. Varmerørene kan være rustet innvendig samt belastet med andre avleiringer som magnetitt. Dette påvirker strømnings-mengden og varmeavgivelse i de enkelte leilighetene. Rensing av det innvendige radiator nettet har derfor blitt mer og mer aktuelt. Pr nå har sameiet 6 rensemaskiner som skal håndtere dette.

Mye av røranlegget ligger nedgravd i bakken i lange strekk. Over tid gir dette svakheter som rust og lekkasjer, varmetap osv. Særlig vedlikehold av gamle røranlegg utgjør en stor kostnad og innhugg i budsjetter.

I 2024 startet man oppgraderingen av varmeanlegget/bergvarmeanlegget og varmesentraler. Man etablerte flere nye varmesentraler lokalisert i E.64 og E.66 og avlastet dermed den gamle varmesentralen i E.70 med ca.44 % ved at tre blokker avlastes fra sentralen og varmetap i varmeledninger medregnes. Tidligere målinger har vist et betydelig energitap i bakkenettet for nord blokkene. Kanskje så mye som 130.000 kw/h pr år. Dette tallet er nå for nord-blokkene trolig halvert. For sørblokkene utgjør varmetapet i bakken ca 106.000 kw-timer pr år. Det er målinger gjennom et konsulentfirma som har beregnet disse tallene. På en periode på 10 år har man altså tapt 2,36 millioner kroner om man regner 1 kroner pr kw/h.

Grøntarealer: Styret anser det nødvendig fortsatt å kunne ha søkelys på å utbedre og fornye utearealene med større mangfold, inkludert ny beplanting der det trengs. Dette innebærer også at driften former landskapet for å gi det bedre driftsvilkår med nok jord og næring til ønskede vekster. Resultat blir også større trivsel og et mer spennende bomiljø.

1) Vaktmestertjenesten (der EBS benytter eget mannskap til drift, basis-vedlikehold og gjennomføring av egne prosjekter)

1.1 Vaktmestertjenesten i sameiet består av flere typer arbeidsoppgaver. Dette er blant annet drift og basisvedlikehold, enklere malerarbeider, reparasjoner, tre- og krattrydding, oppfølging, koordinering, HMS arbeide, registreringsarbeid samt kontroll- og planarbeider.

1.2 Tendensen i sameiet er nå at flere av oppgaver i EBS etter hvert er blitt overført til «vaktmestertjenesten» eller driften. Dette gjelder mye av maler-arbeider, men også større andeler av grøntarealene/uteanleggene, og fra 2014 også hekk-klipping.

1.3 Snørydding og strøing lokalt utenfor blokkens inngangsområde har også blitt mer omfattende ettersom mange av denne typen oppgaver fra tidligere var underlagt ordensmanns-ordningen, og da under blokkenes eget ansvar. Ordensmanns-ordningen fungerer enda i noen av blokkene, men begrenset til å først og fremst å sikre orden inne i blokkene.

1.4 Når viljen og holdninger til dugnad endres og reduseres, må slikt i stedet ressurs-settes gjennom en økning/endring av vaktmestertjenesten, om da ikke forfall skal fortsette og servicenivået reduseres ytterligere.

1.5 Brukeransvar: Brukere av området har også selv et ansvar ved å bidra til egen sikkerhet og trivsel. Dette kommer til utrykk ved at man melder feil eller selv bidrar til større sikkerhet og trivsel når situasjonen tilsier det. Er man den første som går ut døren ved en morgen etter snøfall kan man koste trappa/eventuelt strø om det er påkrevd. Dugnad er også en måte alle kan bidra til for å holde trivselen oppe og driftskostnadene nede.

1.6 Bemanningen i 2025:

Ricardas Banevicius har fungert som deltidsansatt med 80% stilling. Det er Rikardas som er brøyteansvarlig selv om andre også deltar.

Ricardas har tilegnet seg flere ferdigheter de siste årene, og fungerer på mye av drifts-arbeidet hos oss. Han har deltatt både på personløfterkurs og kurs for arbeide i høyden. Han skal også kurses videre fremover tilpasset hans arbeidsoppgaver og endringer i drifts-arbeidet.

Skjalg Utheim (driftsansvarlig) har utført sitt arbeide på deltid. Det er Utheim som legger opp arbeidsplaner og legger til rette for videre vedlikehold og drift. Utheim gjør innkjøp, bestiller og forhandler om eksterne varer/tjenester. Dreier det seg om større avtaler styrebehandles dette.

Kjell Lindrupsen startet som fast ekstrahjelp i driften høsten 2021. Og bistår med allsidige oppgaver i den grad han kan hjelpe til.

Ali Sajjadi (E.84) har vært til hjelp for oss ved å kontrollere takene våre og foretak enkle forebyggende tiltak for å hindre lekkasjer. Denne kontroll-funksjonen var viktig slik at lekkasjer ble oppdaget så raskt som mulig. Ali er også engasjert som ekstrahjelp.

Alle henvendelser som angår drift, feilparkeringer, reparasjoner og akutte forhold skal gå gjennom Utheim, tlf: 947 82 768.Bruk helst SMS. Mens klager på driften/mannskap har gått gjennom styret ved Christian Thorsager.

2) Brøyting, strøing og feiing

Brøyting og strøing har i 2025 vært foretatt av vaktmester. Det ble på sameiermøtet 2013 vedtatt en utvidelse av håndbrøytingen ved at de tre største gangstiene og terrengtrappene skulle brøytes og holdes sklisikre. Dette i tillegg til at nedgravde containere skal holdes snø og isfrie har også bidratt til utvidelse av vaktmestertjenesten.

Styret ønsker en høy standard både på maskinbrøyting, men også manuell brøyting som foretas på mindre ferdselsårer, rundt blokkens inngangsmiljø, terrengtrapper osv. Ikke bare fordi man ønsker en bra kvalitet på tjenestene, men også fordi HMS-forordninger gjør seg gjeldende her. Likevel må alt balanseres mot ressursbruk og nytteverdi. Selv de mest trafikkerte stiene/terreng-trappene klarer man heller ikke holde perfekte til enhver tid. Å bevege seg ned en terreng-trapp midtvinters der det er fare for å gli/fall skjer derfor på eget ansvar.

3) Renovasjon

3.1 Driften sjekker regelmessig papir- og plastinntak for «forstoppelse», og vil minne om at det er viktig at papir- og pappavfallet ikke henger seg opp ved inntaket, men at bruker forsikrer seg om at det havner helt nede i containeren. Bruk gjerne spadeskaftet som finnes i nærmeste sandkasse om dette skulle skje, som et verktøy for å frigjøre papp som måtte ha satt seg fast i inntaket.

3.2 Ryddeaksjoner: Blokkene kan individuelt avtale en ryddedugnad dette skjer gjerne på våren når driften annonserer bort kjøring av skrot. Alle må respektere kildesorteringen om denne ordningen skal fortsette.

4)Varmeanlegget/varmepumper, behov og vedlikehold

4.1 Siste års fyringssesong har vært preget av moderate temperaturer Det nye bergvarmeanlegget (varmepumpeanlegget) ble satt i drift i slutten av oktober 2013. Etter å ha vært i virksomhet i over 12 år kan vi si at selve pumpene og bergvarmen er en suksess. Vi sparer årlig nærmere 900.000 kilowatt timer. Dette er en halvering mot tidligere års energiforbruk. Anlegget er nå tjent inn i sin helhet, men dessverre ser vi at energibrønnene og varmeanlegget ser ut til å være underdimensjonert. Etter rehabiliteringen av bergvarmeanlegget for nord-blokkene anser man anlegget for å være i god balanse nå.

4.2 Svakheter på anlegget: Selve distribusjonsnettet, radiatorene, gammel automatikk osv. bør tilpasses det nye anlegget og dagens standard for slike anlegg. Dette betyr at svake deler også bør skiftes ut for å få anlegget til å virke optimalt. Det ligger altså fortsatt en del forbedringspotensialet i anlegget selv om mye er blitt bedre.

4.5 Noen leiligheter sliter fortsatt litt med for lite varmeavgivelse fra sin radiator. Generelt er det dessverre et faktum at de fleste av våre radiatorer er fra byggeåret og dermed rundt 70 år gamle. Om man behandler radiatorvannet for å hindre sedimenteringer inne i rør og radiatorer, kan de vare en stund til. I 2020 ble det montert 24 stk. magnetitt filtre for å rette på problemet, men uansett kan det kan fortsatt være nødvendig å rense de verste radiatorene individuelt.

Styret gikk også til innkjøp av totalt 6 rensemaskiner i 2024/2025. Filtrene som er montert på disse maskinene klarer nok ikke å reparere radiatorer som allerede har fått dårlig gjennomstrømning. Disse må enten renses med kjemikalier, trykk spyles eller skiftes for raskest rehabilitering. Det kan avhjelpe noe med høyere pumpetrykk og rens av ventil om problemet er i ventilen. Planen er også å få byttet alle de gamle radiatorene samt gamle tilførselsrør til disse innen 10-15 år.

4.6 Standarder for innetemperaturer, fyringssesong og fyrings-kurve i EBS

Fyringssesongen starter når døgnmiddeltemperaturen når under 11-12 grader (over noen døgn) om høsten. Fyringssesongen slutter når man når en døgnmiddel-temperatur på over 9-10 grader om våren (regnet over noen døgn).

Målet er at i fyringssesongen skal alle kunne oppnå en innetemperatur i stuen på 20 til 21 grader (ifølge sameiets energi-konsulent) eller med 20-22 grader (driftsansvarlig/styret)

I EBS benytter man i pr. i dag en fyringskurve 9.2 mot tidligere 9.3. Styret tror dette er tilstrekkelig for hele sameiet for å oppnå god nok innetemperatur. Det blir vesentlig varmere etter vindu skift. Og EBS vil spare masse varmeenergi. Det blir også mer stabile inne-

temperaturer etthevert som vi har fått flere varmesentraler som gir kortreist varme.

4.7 Tilskudd ved bytte av radiatorer:

Styret har vedtatt å gi tilskudd til de som har behov for å bytte ut de gamle radiatorene. Dette skjer ved at den som ønsker å bytte kontakter driftsansvarlig og man blir enige om tiltaket.

Ved nevnte tiltak sikrer EBS seg som et hele at gjennomføringen av bytte skjer stegvis og forhåpentligvis uten at fuktskader/forsikringssaker oppstår.

4.8 Fyringstart og nødvendige tilsyn med eldre anlegg.

Styret ber om at alle følger med sine radiatorer ved fyringstart, men også senere. Sjekk etter lekkasjer. Bor du i 3. eller 4. etasje kan det også være at du må lufte radiatoren. Er man bortreist for deler av året bør det allikevel tilrettelegges for regelmessige tilsyn med varme systemet gjennomføres for lekkasjer som kan oppstå i eldre anlegg. En god nabo kan da være praktisk å ha.

5) Rørteknisk vedlikehold og nødvendige oppgraderinger

5.1 Beboerne er selv ansvarlige for vedlikehold av VVS-installasjonene i sin leilighet. Det er stort sett bare radiator-anlegget og fellesledninger (vertikal avløpsstamme og hovedledninger varmt og kaldt vann) som sameiet står inne for.

5.2 Styret legger ikke skjul på at det har vært er en del rørtekniske utfordringer for sameierne. Spesielt kjøkken- og slukavløp har vist seg problematiske. EBS startet å gjennom-rense hele anlegget, samt foreta rørfornying fra år 2019-2020. I hovedsak ble dette prosjektet avsluttet i oktober 2020. Det har vært noen reklamasjoner i etter tid.

5.3 Det er de siste årene skiftet noen frostsikre utekraner. Det gjøres oppmerksom på at disse ikke skal skrues hardt igjen. Det vil renne ut av kranen etter stenging pga. frost-sikringsfunksjonen.

5.4 Ved ombygging og eller endring av bruken på bad må eier forsikre seg om at badet er egnet for dette. Eksp.: ved etablering av «dusjnisje» på bad. (når det dusjes rett på gulv og uten dusjkabinett) Det er ikke faglig forsvarlig å etablere en dusjnisje uten at man samtidig etablerer nye membraner og nytt sluk. For øvrig sjekk opp mot sameiets vedtekter og eierseksjonsloven.

5.5 Gamle «originale» støpejernsluk ruster i stykker og bør skiftes, EBS kan gi tilskudd til dette med inntil kroner 20.000, - pr. sluk. Det kan også gis tilskudd til tilstøtende grenrør. Nye membraner må skiftes samtidig. Kontakt styret/drift-ansvarlig før evt. Oppstart.

5.6 Baderom må jevnlig vedlikeholdes og kontrolleres for fukt og fuktlekkasjer.

5.7 oppvaskmaskin og vaskemaskin på kjøkken. Pakninger må skiftes jevnlig og sjekkes minst en gang i året for drypplekkasje. Aquastopp må monteres for at løsningen skal bli forsvarlig. Et «vann-brett/vannkar» under maskinen er også påkrevd om løsningen skal være fullgod. Slike vann-brett gjør at lekkasjer oppdages raskere og fuktskader unngås.

6) Byggeteknisk vedlikehold

6.1 Vindusutskiftinger: I 2025 vedtok styret i EBS at alle vinduene i sameiet måtte skiftes. Tiltaket startet opp i mars 2026. Pr nå dvs i begynnelsen av mai er vi halvveis i prosjektet. Nye vinduer og ballkondører vil hjelpe veldig mye på for å sikre nok varme inn i «problem leiligheter» Prosjektet er estimert å være selvfinansierende over «tid» dvs et sted mellom 12-25 år. Her påvirker strømpriser

og finanskostnader fremover for et mer eksakt tidsestimat.

6.2 *Tak, tak-tettinger -pipe og andre takarbeider*: Taktettinger og fuktmålinger er blitt et nødvendig satsningsområde grunnet lekkasjer som oppstår. Takspiker har nå blitt byttet ut med pakning skruer. Tiltakene har så langt sett ut til å ha hjulpet mye, men dette er også nød reparasjoner. Videre oppfordres alle sameiere/beboere til å sjekke sine loftboder regelmessig (gjerne etter mye nedbør) og melde inn eventuelle lekkasjer til driftsansvarlig. Det er også utført annet tak-arbeide, som f.eks. bytte av pakningsmasser/tettemasser rundt gjennomføring til tak. Takvinduer har også blitt rehabilitert.

6.3 Piper over tak: Det ble i 2021 byttet ut piper over tak i Eiksveien 66 og 68.

6.4 På et tidspunkt må man tenke på å få byttet alle takene der særlig undertakene er svake. Pipene over tak for 6 av blokkene må også rehabiliteres samtidig. Styret tror at dette kan skje i 2036 altså ca.10 år fremover i tid. Men nye vedlikeholds rapporter kan hjelpe EBS å fastsette mer nøyaktig tidsrom for dette.

7) Ladbare motorvogner:

Det følger i tiden at man må tilrettelegge for fremtidige elbiler. Dette blir fremtidens bilkonsept. For EBS sin del betyr dette at styret og driften følger opp med passende tilrettelegging. Den nye eierseksjonen plikter et sameie å tilrettelegge for elbil-lading. Laderetten ble etablert som et eget punkt i eierseksjonsloven og gjaldt fra januar 2021. Dette betyr at el-bilbrukere har rett til å få ladet sitt kjøretøy og EBS må tilrettelegge for dette.

***7.1 El-bil og økonomi*:** Det sier seg selv at det vil koste å etablere samt drifte et ladeanlegg til ladding av forskjellige typer kjøretøy. Hvem skal betale? Et prinsipp her er selvkostprinsippet. Prosjektene og bruken bør være mest mulig selvfinansierende over tid. Store mengder elektrisitet bør måles slik at vi har begreper om kostnader og deretter kan innhente dette av brukerne. Hvordan skal man organisere og fordele kostnadene med slik etablering for en lade-ordning? Det må etableres en avtale mellom brukerne og EBS der betaling og rett til ladding inngår. I avtalen må vilkår for bruk følge med. Det er flere prinsipper inne i bildet og disse er bl.a. styrt av hvor hen man lader i fra.

7.2 Pris for lading prismodeller for 2025:

Garasje-lading:
Etableringsgebyr: 2.000,- engangsbeløp for tilgang til ladesystemet (et mindre beløp til anleggs-bidrag, laske-gebyr, tilkoblinger, implementering mot administrator osv.)
Årskostnad tilgang: 100,- pr. måned og 1200,- pr. Årsbeløpet her skal dekke investeringskostnader Bruk**:** kr. 1,5 kroner pr. kw/time (strømkostnad og administrasjon) eller strømkostnader med påslag på 10% til administrasjon etc.
For lading fra eksklusiv parkeringsplass: Gjelder samme tariffer som for lading fra garasjer.

For ladding fra fellesparkering vil det gjelde litt andre regler. Bruk: Etter gjeldende satser fra administrator som er **Elaway.** Sjekk opp på **Elaway** sine hjemmesider. Det følger altså med en «flytteplikt» av kjøretøyet når ladingen er gjennomført dette for å gi plass til neste mann.

7.3 Laststyringer som kan begrense laddingene i garasjer. Dette gjør man fordi det er begrensninger på nettet som skal levere. For ladepunktene med strøm fra e.76 og fra og fra E.68 ordnes dette med at ladding starter på kveldstid (etter) kl. 20.00 og gjennom natten frem til kl.15.00 neste dag.

7.4 Nye ladeplasser for felles bruk: I 2025 klargjorde driften klart for flere nye ladeplasser. Disse ble etablert utenfor e.70 og til høyre for traktorgarasjen. Det ble montert 5 stk nye stolper der to stk. ladere kan monteres på hver stolpe. Dette gir kapasitet til 10 nye elbilparkeringer og 20 nye elbiler om man regner to biler på skift på en ladeplass. Vi venter litt med påmontering av selve laderen til behovet er blitt større i EBS. Fra før av har vi 4 ladeplasser ved E.82/84. Og en stolpe ved E.58.

8) <u>Vaskeriene</u>

8.1 På sameiermøtet i 2015 ble sameierne enige om at vaskeriene skulle oppgraderes og driftes etter selvkostprinsippet. For begge vaskeriene gjaldt det at man faset ut de gamle myntapparatene, som i praksis ikke tilførte vaskeriene inntekter, men heller merkostnader i form av vaktmestertid til administrasjon og reparasjon.

8.2 Ny ordning for bruk og betaling: Det ble i august/september 2015 etablert en abonnementsordning med tilgang til vaskeriet gjennom elektronisk nøkkel. Alle som tegnet avtale, fikk da tildelt en elektronisk nøkkel som ga tilgang til vaskeriet. Navn på faste brukere blir slått opp utenfor vaskeridør og brukergruppen består av ca. 10-15 stk. for hvert av vaskeriene.

8.3 Evaluering: De fleste virker godt fornøyd med den nye ordningen etter gjennomkjøring og opplæring. Man har mer oversikt om hvem som bruker vaskeriet, og vaskeriet synes derfor mer oversiktlig. Det er nå en tydelig tendens til færre brukerfeil. Ved at vaskeriet holdes låst har man altså mer kontroll.

8.4 Tørkeløsningene: Hvert av vaskeriene har egne tørkerom med to avdelinger. Hvert vaskeri har også en **stor** tørketrommel med myntapparat og en mindre tørketrommel uten myntinnkast.

8.5 Prisen for bruk av vaskeriet beløper seg til 1300,- pr år. Dette tilsvarer ca. 109,- pr mnd. Dette dekker bruk av maskiner og tørkerom. Mens det betales ekstra for bruk av tørke-trommel. Det ble kjøpt inn to ekstra vaskemaskiner i 2025.

9) <u>Forsikring</u>

9.1 *Styret minner om at beboerne er selv ansvarlige for å holde det interne vann- og avløpssystemet i leiligheten i forsvarlig stand.* Spesiell oppmerksomhet i forbindelse med slangekoplinger; husk at både slanger og pakninger brytes ned etter hvert og må byttes ut. Sluk må dessuten renses og etterses minst en gang pr. år.

Sameiets forsikring dekker <u>ikke</u> automatisk skader forårsaket av tette avløp eller sprukne slanger/pakninger. Ved rørleggerarbeider i leiligheten må det påpekes at bestilleren av arbeidet står ansvarlig ovenfor 3. part, dvs: nabo-er og huseier (EBS).

9.2 *Det har i 2025 vært et tilfelle av forsikringsskade.* Ved at beboerne sammen med styret bruker føre-var-prinsippet ved å være oppmerksomme, og ved å treffe passende vedlikeholdstiltak ifm. elektriske anlegg og VVS-anlegg klarer vi å holde skadetallene nede. Alle tekniske anlegg må etterses og tiltak må treffes når behovet er der. Lave skadetall gir grunnlag for lav forsikringspremie. Og styret bruker lav skadestatistikk som et grunnlag i forhandlinger for å oppnå lavest mulig forsikringspremie der man heller ikke går på akkord med vilkårene. Å støtte seg til forsikringen for å slippe vedlikeholds-kroner er dårlig politikk i lengden og ligner «gambling». På sikt vil slikt slå tilbake, noe man kan se hos andre boligselskap som har prøvd på denne «risikosporten».

9.3 *Skal man kasse inn rørledninger* på bad eller andre steder bør inspeksjonsluker monteres, og senere også benyttes forebyggende ved at man åpner disse for regelmessig å sjekke tilstand, men også for man ved lekkasje kan finne skadested raskt. Sameieren selv er ansvarlig for egen innkassing og for å demontere denne, dvs. å gi tilgang til EBS når sameiet skal reparere eller bytte rør som er knyttet til fellesanlegget. Dette gjelder også toalett og toalettløsninger.

9.4 Bygningene er i dag forsikret hos TRYG med polisenummer 7266892

10) <u>Trafikk og parkering</u>

10.1 *Feilparkeringer (inkludert tyv-parkeringer).*

Det er registrert noen tyvparkeringer i EBS. Det ble i september 2015 inngått avtale med Oslo kranbilservice om borttauing av ulovlig parkerte biler. Det er også montert nye skilt som ivaretar den juridiske biten for å kunne fjerne biler som ikke har tillatelse til parkering på vårt område. Det er ofte styret ved driftsansvarlig som rekvirerer borttauing, gjerne etter tips fra sameiere som har observert tvilsom parkering fra nabosameier etc. Nye parkeringsforskrifter er kommet og EBS henger litt etter her med info.

Hva med parkering for gjester til EBS? -
Langtidsgjester (besøkende tre dager eller mer) bør skrive lapp om hvem de besøker i EBS og notere sitt telefonnummer på denne som de legger i frontruten. Alternativt kan de sende SMS til driftsansvarlig der reg-nummer og planlagt parkeringsperiode fremkommer.

***Bruker av bil, men med eier registrert utenfor EBS*:**
Bor du i EBS men bruker bil der eieren har adresse som er registrert utenfor EBS må dette meldes driftsansvarlig for at unødvendig borttauing kan unngås. Ved borttauing av feilparkerte biler sjekkes ofte bilens eierskap og eiers registrerte adresse før borttauing finner sted.

11) <u>Innkjøp/utskiftninger/øvrige tiltak</u>

Det ble montert ca. 10 nye lyspunkter på fellesarealene, først og fremst LED og lysrør-armaturer. Det er nå installert moderne sensorlamper i trappeganger i alle blokker. Det er fortsatt stort behov for utskiftninger av lys, kabler og lysbrytere etc.

12) <u>Skadedyr:</u> *Rotter, fugler på loft og forebygging av veggedyr*

12.1 Rotter: Det er fortsatt rotter på området. Det er satt ut åte-stasjoner ved de aller fleste blokkene, som sjekkes regelmessig. Rotteproblemet er nå kraftig redusert. Vedlikeholdet av åte-stasjonene fortsetter i 2025. Styret henstiller også de som mater småfugler om å vise varsomhet ved å sørge for at fuglematen ikke havner på bakken og blir mat til rotter i stedet.

12.2 Veggedyr: Problemet med veggedyr øker i Norge og sameiere i EBS er et reiseglad folk. Det vises også til folkehelseinstituttets sine hjemmesider for mer info: **www.fhi.no**

13) *HMS tiltak:*
13.1 *Elektroniske nøkler/nøkkelbrikker. Disse er nå etablert på alle blokkene. Ordningen gjør det lettere å ta seg inn i blokka. Noen brukergrupper setter stor pris på tiltaket. <u>Men viktig å være oppmerksom på at ved strømbrudd er det fysisk nøkkel som gjelder.</u>*

13.2 Alle de gamle røykdetektorene er nå byttet ut med nye seriekoblede som ser ut til å fungere slik de skal.

13.3 Beboerne oppfordres og selv sørge for sjekk av eget el-anlegg samt sjekke for lekkasjer på

eget røranlegg slik at skader ikke oppstår. Videre oppfordres det til å ta brannsikkerhet på alvor. En årlig sjekk av røykvarslere, slukkeutstyr og repetisjon for en evakuering er en selvfølge.

14) Innemiljø og inneklima:

Kondens på vinduer Det er registrert kondens mot vinduer noen steder og særlig vinterstid. Kondens har sin årsak i at fuktig varm luft treffer kalde flater og avgir fukt på denne flaten. Alle mennesker produserer fukt, og utfordringene er størst der det bor flere mennesker i små leiligheter med dårlig avtrekk, det kokes mye mat og klær som tørker inne, det dusjes ofte og lenge. Problemet kan avhjelpes ved: riktig lufting, og at man benytter vaskeriet til å tørke klær i vinterhalvåret, apparat som tørker luft osv. *På sikt vil også utskifting av vinduer hjelpe til med bedre inneklima.*

Svertesopp/mugg: Et annet problem om en mer sjeldent er at det har oppstått svertesopp/mugg på innsiden av yttervegg. Dette kan skje om det lagres klær eller skap står nært yttervegg uten lufting imellom. Problemet har vært observert i 1.etg. Løsningen er at man er forsiktig med å sette ting inntil yttervegg. Det som kan skje er at «duggpunktet» flyttes på innsiden av ytterveggen. Årsaken er igjen dårlig isolerte yttervegg og den langsiktige løsningen er oppgraderingsprosjektet med bedre isolering av fasadene.

15) *Avvik, driftsavvik*: Det har vært noen drifts-avvik i 2025. Særlig på varmeanlegget.

16) Beredskap og sikkerhet: Beboere gjør lurt i å sikre seg ved krisesituasjoner i Norge. **DSB.no** kan gi råd her. Prinsippet i EBS er først og fremst egenberedskapsprinsippet. Det vil si det pålegger først og fremst den enkelte sameier å planlegge samt ivareta egne behov ved krisesituasjoner. Man skal kunne være selvhjulpen de tre første dagene. Her gjelder bl.a. tilstrekkelig mat og vann, radio, batterier, fyrstikk stearinlys, evt. medisiner, kontanter osv. For EBS sin del har man bl.a. sørget for strøm-aggregat og litt drivstoff.

Det kan også skje at det oppstår feil på varmeanlegget slik at dette ikke fungerer på noen timer/dager. Da kan det være lurt å ha en elektrisk varmeovn klar. Kanskje på tide å sjekke ut pipeløpet sitt å se om man kan bruke vedovn ved en kriseløsning?
Poenget er at man bør forberede seg på om en krisesituasjon skulle oppstå. Hver enkelt bør kartlegge sin situasjon og deretter treffe fornuftige tiltak.

17. Grøntanlegget: Driften utvikler for en stor del grøntanlegget EBS. Blokkene gis årlig et tilskudd på inntil 500,- kroner til blomster ved inngangen. Nødvendig beplantning som stauder (flerårsplanter) kan dekkes av sameiet men i dialog med styret. Planting utføres på dugnad. Det forutsettes tydelige og originale kvitteringer for utlegg uten påstrykninger/forføyninger når de leveres driftsansvarlig/styret for refundering.

Eiksmarka 18.5-26

Skjalg V. Utheim

Driftsansvarlig

Resultatregnskap Eiksmarka Boligsameie, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	8 494 376	8 987 158	8 492 724	22 959 787
Annen driftsinntekt	2	390 325	431 457	301 600	343 800
Sum inntekter		8 884 701	9 418 615	8 794 324	23 303 587
Kostnader					
Lønnskostnad	3	1 242 442	1 223 413	1 248 700	1 244 136
Avskrivninger	4	0	9 670	16 500	0
Kostnad lokaler	5	2 716 703	2 761 874	3 032 000	3 055 000
Leie maskiner, inventar o.l.	6	9 553	0	45 000	21 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	7	132 417	175 619	100 000	127 000
Reparasjon og vedlikehold	8	941 402	6 924 892	400 000	550 000
Påkostning, rehabilitering, investering	9	2 883 104	0	2 060 000	22 000 000
Annen driftskostnad	10	1 564 652	1 122 307	1 292 700	1 515 200
Tap o.l.		-16 262	150 164	0	0
Sum kostnader		9 474 011	12 367 938	8 194 900	28 512 336
Resultat før finansielle poster		-589 310	-2 949 322	599 424	-5 208 749
Finansielle poster					
Finansinntekt	11	49 825	80 530	0	0
Finanskostnad	12	319 319	136 956	306 900	767 000
Sum finansielle poster		-269 494	-56 426	-306 900	-767 000
Årsresultat		-858 804	-3 005 749	292 524	-5 975 749

Balanse Eiksmarka Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Garasjer		110 300	110 300
Arbeidsmaskiner		1	1
Sum varige driftsmidler		110 301	110 301
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		110 301	110 301
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		240 434	0
Andre fordringer	13	118 994	286 615
Sum fordringer		359 428	286 615
Bankinnskudd, kasse o.l	14	910 383	3 405 374
Sum omløpsmidler		1 269 811	3 691 988
Sum eiendeler		1 380 112	3 802 289

Balanse Eiksmarka Boligsameie, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	-2 867 103	-2 008 299
Sum egenkapital		-2 867 103	-2 008 299
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	16, 17	3 202 082	4 663 067
Sum langsiktig gjeld		3 202 082	4 663 067
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		362 972	477 171
Forskudd innbetalinger		97 434	0
Annen kortsiktig gjeld	18	584 728	670 351
Sum kortsiktig gjeld		1 045 133	1 147 521
Sum gjeld		4 247 215	5 810 588
Sum egenkapital og gjeld		1 380 112	3 802 289

Eiksmarka Boligsameie

Sted:_____, dato:_____

Skjalg Vilfred Utheim Styreleder	Niels Christian Moe Styremedlem	Christian Joachim Thorsager 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	6 689 088	6 088 515	6 688 524	10 022 587
Felleskostnader strøm	200	0	0	0
Tv/internett	259 200	259 174	259 200	259 200
Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader	0	1 441 299	0	11 750 000
Avdrag ordinære lån	1 240 368	982 336	1 240 000	531 000
Renter ordinære lån	305 520	215 835	305 000	397 000
Sum	**8 494 376**	**8 987 158**	**8 492 724**	**22 959 787**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Salg nøkler/håndsendere	2 150	0	0	0
Oppstillingsplass	36 000	36 000	0	36 000
Utleid lokale	8 820	0	0	0
Andre driftsinntekter	0	69 668	0	0
Strøm el-bil	136 485	111 238	128 800	130 000
Vaskeriinntekter	22 470	41 768	0	5 000
Portåpner, nøkler o.l.	2 150	0	0	0
Trappevask	172 800	172 783	172 800	172 800
ESB Garasjelag	9 450	0	0	0
Sum	**390 325**	**431 457**	**301 600**	**343 800**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	718 665	754 505	750 000	750 000
Påløpte feriepenger	0	0	90 000	0
Påløpte feriepenger	94 003	146	0	90 000
Påløpte feriepenger	0	90 541	0	0
Tjenestepensjon OTP	0	7 889	0	0
Styrehonorar	0	240 000	246 000	246 000
Påløpt styrehonorar	246 000	0	0	0
Arbeidsgiveravgift	169 858	107 545	140 000	140 436
Arbeidsgiveravgift feriepenger	13 254	12 787	12 700	12 000
Premie Sliterordningen - avg.pl	662	0	0	700
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	0	10 000	10 000	5 000
Sum	**1 242 442**	**1 223 413**	**1 248 700**	**1 244 136**

Sameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Avskrivninger

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Avskrivning på maskiner	0	9 670	16 500	0
Sum	**0**	**9 670**	**16 500**	**0**

Note 5 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	5 249	4 875	2 000	5 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 577 718	1 430 892	1 650 000	1 650 000
Lys, varme, energi	938 700	1 153 307	1 200 000	1 200 000
Renhold	172 800	172 800	180 000	180 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	3 513	0	0	0
Sommer- og vinterkostnader	18 723	0	0	20 000
Sum	**2 716 703**	**2 761 874**	**3 032 000**	**3 055 000**

Note 6 - Leie maskiner, inventar o.l.

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie datasystemer	9 553	0	45 000	21 000
Sum	**9 553**	**0**	**45 000**	**21 000**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	58 330	3 230	0	60 000
Inventar	20 008	53 614	0	0
Driftsmateriale	15 505	84 743	100 000	67 000
Datautstyr (hardware)	17 733	12 186	0	0
IT-tjenester	750	0	0	0
Rekvisita	9 672	0	0	0
Arbeidsklær og verneutstyr	0	21 846	0	0
Annet driftsmateriale	10 418	0	0	0
Sum	**132 417**	**175 619**	**100 000**	**127 000**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	790 171	266 840	400 000	400 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	142 162	6 615 611	0	100 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	46 194	42 441	0	50 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	-37 125	0	0	0
Sum	**941 402**	**6 924 892**	**400 000**	**550 000**

Note 9 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vinduer/dører	0	0	0	13 000 000
Ladeanlegg	90 500	0	0	0
VVS	2 757 354	0	0	7 000 000
Diverse	0	0	0	2 000 000
Vaskeri	35 250	0	0	0
Sum	2 883 104	0	2 060 000	22 000 000

Note 10 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Honorar revisjon	37 338	0	0	0
Honorar regnskap	7 500	0	0	0
Forretningsførerhonorar	195 616	180 372	196 000	201 700
Honorar for økonomisk rådgivning	3 750	0	0	0
Honorar for juridisk bistand	0	8 663	0	0
Honorar for teknisk rådgivning	136 700	0	0	10 000
Honorar konsulenttjenester	6 250	0	0	10 000
Kontorrekvisita	6 899	2 003	10 000	10 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	3 814	0	0
Elektronisk kommunikasjon	6 729	16 878	10 000	10 000
Porto og andre forsendelseskostnader	5 910	0	2 000	6 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	644 277	572 832	692 000	758 000
Drivstoff	5 000	6 000	0	0
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	3 578	10 355	6 000	6 000
Kontingent, fradragsberettiget	0	3 100	0	0
Kontingenter	75 200	0	3 200	75 000
Gave, blomster	3 100	0	0	5 000
Kontingent boligbyggelaget	500	0	500	500
Forsikringspremie	355 514	276 431	360 000	380 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	15 262	4 554	0	5 000
Bank og kortgebyrer	33 882	5 826	8 000	33 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	492	0	0	0
Andre gebyrer	21 155	70	0	0
Kostnader for bomiljøtiltak	0	0	5 000	5 000
Annen kostnad, fradragsberettiget	0	31 409	0	0
Sum	**1 564 652**	**1 122 307**	**1 292 700**	**1 515 200**

Note 11 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	5 312	-210	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	7 364	72 900	0	0
Renter plasseringskonto	37 150	0	0	0
Renter langsiktig fordring	0	7 840	0	0
Sum	**49 825**	**80 530**	**0**	**0**

Note 12 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	316 719	130 841	306 900	767 000
Andre rentekostnader	2 600	6 115	0	0
Sum	**319 319**	**136 956**	**306 900**	**767 000**

Note 13 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Restanse tidligere forretningsfører	0	99 585

Note 13 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Restanse miljøgebyr (mva)	50	0
Periodisering kostnader	118 944	0
Forskuddsbetalte kostnader	0	187 029
Sum	**118 994**	**286 615**

Kortsiktige fordringer

Note 14 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Sparekonto 9490.06.26384	0	1 839 287
Skattetrekkskonto HandelsbankenBankkonto 2	0	27 460
Driftskoto Handelssbanken 9490.06.26376	0	1 538 626
Boligbanken 9666 01 73851	869 695	0
Sparekonto Boligbanken	3 401	0
Skattetrekkskonto	37 287	0
Sum	**910 383**	**3 405 374**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 15 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-2 008 299	997 450
Fra årets resultat	-858 804	-3 005 749
Sum annen egenkapital	-2 867 103	-2 008 299
Sum egenkapital	-2 867 103	-2 008 299

Samvirket 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 16 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	0	1 203 958
Gjeldsbrevlån	3 202 082	3 459 109
Sum	**3 202 082**	**4 663 067**

Det er stilt følgende pant:

Note 17 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**94907080972**	**94907049404**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2024
Rentesats:	6.85 %	6.45 %
Beregnet innfridd:	16.04.2026	03.12.2025
Opprinnelig lånebeløp:	3 500 000	1 196 898
Lånesaldo 01.01:	3 430 154	1 196 898
Avdrag i perioden:	228 072	1 196 898
Lånesaldo 31.12:	**3 202 082**	**0**

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907080972	28	26 569	743 932
	28	24 258	679 224
	60	22 237	1 334 220
	28	15 883	444 724

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	**Regnskap 2024-12**
Skattetrekk	37 287	27 371
Skyldig arbeidsgiveravgift	21 933	17 305
Påløpt arbeidsgiveravgift	48 685	12 790
Påløpte feriepenger	99 289	90 712
Påløpte renter	11 103	15 350
Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntekt	115 430	0
Depositum	5 000	5 000
Annen kortsiktig gjeld	0	501 823
Avsetning	246 000	0
Sum	**584 728**	**670 351**

Note 19 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	**Regnskap 2024-12**
Disponible midler per 01.01 IB	2 544 467	997 450
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-858 804	-3 005 749
Tilbakeføring avskrivninger	0	9 670
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 435 403	0
Årets endring disponible midler	-2 294 207	-2 996 079
Disponible midler UB	224 678	2 544 467

Resultat og balanse med noter for Eiksmarka Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eiksmarka Boligsameie

Styreleder	Skjalg Vilfred Utheim (sign.)	13.05.2026
Styremedlem	Niels Christian Moe (sign.)	13.05.2026
Styremedlem	Christian Joachim Thorsager (sign.)	13.05.2026

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 Eiksmarka Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiksmarka Boligsameie 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: X6GFE-X2U73-S3WV3-BVIY0-1JR4X-ERT9X

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: X6GFE-X2U73-S3WV3-BVIY0-1JR4X-ERT9X

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: 77.18.xxx.xxx
2026-05-13 12:44:33 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: X6GFE-X2U73-S3WV3-BVIY0-1JR4X-ERT9X

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.

3 forslag fra styret til årsmøtet i EBS

Forslag 1 fra styret i EBS: Ny ordensregler og vedtekter for brannvern og HMS i Sameiet

Forslag til avstemning: Årsmøtet tar til orientering at styret begynner prosessen med å utarbeide oppdaterte ordensregler og vedtekter for brannvern. Forslag til vedtekter og brannvern stemmes deretter over på et senere årsmøte når forslaget er ferdig utarbeidet fra styrets side.

Begrunnelse: lover, regler og normer endrer seg og det er behov for en oppdatering etter brannvernforskriften fra 2016 (forskrift om brannforebygging 1. januar 2016)

Mye skjer i samfunnet og det er også behov for tilpasninger og bedre brannbeskyttelse i EBS.

Forslag 2 fra styret til årsmøtet i EBS: Nytt inngangsparti

Forslag til avstemming: Nytt inngangsparti til EBS. Farger og utrykk vurderes gjennom samarbeid mellom styret og blokktillitspersoner i EBS. Resurs-setting ca. 500.000 kroner totalt inkl. mva. Det vil si i snitt ca.42.000 kroner pr. blokk. Løsninger kan leveres gjennom Palmgren fordi de er profesjonelle på brannsikker montering og gir kanskje beste tilbud. Man beholder kodebrikke men fysisk nøkkel erstattes med system-nøkkel for høyere sikkerhet.

Begrunnelse: De gamle dørene er dyre å vedlikeholde. De er lite energieffektive. Spesielt for de 7 nord blokkene som i dag krever ekstra og unødvendige varmeradiatorer. Ved å skifte ut inngangspartiene kan EBS spare ca. 20.000 til 30.000 kroner pr år (estimat) eller inntil ca. 5-6% av totale fyringsutgifter. Man sparer også fremtidige vedlikeholds kroner.

Praktisk gjennomføring: Styret kaller inn blokktillitspersoner og drøfter to til tre ulike løsninger. Partene blir deretter enige om den beste løsningen og styret får gjennomført tiltaket så raskt som mulig.

Forslag 3 fra styret til årsmøtet i EBS: Kontrollavgift på feilparkerte biler, nye ordensregler for parkering/trafikk på fellesområdene.

Nye parkerings-skilt på området i EBS. Endringer i ordensregler og vedtekter for parkering.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å gjennomføre montering av nye skilter for parkering i sameiet i samsvar med den nye parkeringsforskriften fra 2017. Denne forskriften gjør seg nå gjeldende og ugyldiggjør sannsynligvis deler av eksisterende skilting. Styret gis fullmakt til å gjennomføre kontrollavgift for biler som ikke har tillatelse til å parkere på området. Ordningen skal administreres av UNI park og Oslo Kranbilservice. Uni park skal samarbeide med styret i EBS for en god løsning for å sikre orden i parkerings situasjonen i EBS.

Vedlagt: to forslag til kontrakter med UNI park. Dette er bare eksempler på hvordan en kontrakt kan se ut.

UNIPARK AS Org nr: 930 853 380

Tunvegen 17
2060 GARDERMOEN

AVTALE OM PARKERINGSKONTROLL

mellom

UNIPARK AS. (driftsoperatør)

_____ **(oppdragsgiver)**

Partene har i dag inngått avtale om parkeringskontroll av

_____sitt område i _____kommune.

Adresse _____

Artikkel 1 – Omfang og bruk.
Unipark AS skal kontrollere og avgiftslegge biler som står feilparkert i henhold til skilting på oppdragsgiver sitt område. Kontrollområdet blir spesifisert av oppdragsgiver. Avtale om kontroll er kostnadsfri for oppdragsgiver, all skilting på området kostes av oppdragsgiver og er oppdragsgiver sin eiendom. Borttauing av feilparkerte biler kan utføres om oppdragsgiver garanterer for kostnader i forbindelse med dette.

I tillegg til gode rutiner og ryddige parkeringsforhold i området er avtalens formål at oppdragsgiver skal oppleve de daglige rutiner som enkle å forholde seg til. Beslutninger tilknyttet avtalens innhold skal kunne tas raskt via telefonisk kontakt mellom partene. Det henvises i denne sammenheng til avtalens artikkel 10.

Artikkel 2 – Varighet
Avtaleforholdet løper fra _____ med oppsigelsesfristen gjensidig 1 mnd.

Artikkel 3 – Driftsoperatørs ansvar.
Driftsoperatør ivaretar følgende investeringer / driftsoppgaver:

- 24 timers kontroll / utrykning ved tilkalling.
- Saksbehandling i henhold til klager.
- Sørge for inntauing av feilparkerte biler etter anmodning fra oppdragsgiver.

Artikkel 4 – Oppdragsgivers ansvar.
Oppdragsgiver dekker de til enhver tid gjeldende kostnader i forbindelse med borttauing av feilparkerte kjøretøy.
Oppdragsgiver har ansvar for alle øvrige kostnader knyttet til eiendommen utover det beskrevet i artikkel 3.

Artikkel 5 – Force majeure.
Dersom det inntrer situasjoner som kan karakteriseres som force majeure, eller andre eksepsjonelle omstendigheter som partene ikke kan råde over, som f eks at hele eller deler av arealet ikke kan benyttes som forutsatt, skal den part som lider skade eller avbrekk av nevnte omstendigheter, ha rett til umiddelbart å forlange reforhandling av avtalevilkårene. Dersom slik avtale ikke oppnås, kan partene si opp avtalen med 14 dagers varsel. Samme rett har partene dersom ny lov, endret rettspraksis eller myndigheters påbud eller andre rettslige hindringer utenfor partenes kontroll, medfølger følger som nevnt foran.

Artikkel 6 – konfidensialitet.
Partene er enige om å bevare taushet om innholdet i nærværende avtale. Taushetsplikten er likevel ikke til hinder for at hver av partene kan gi de opplysninger som måtte være nødvendig for å tilfredsstille krav i h t lov, forskrift eller pålegg vedtatt i samsvar med slik lov eller forskrift.
All ikke-offentlig informasjon som utveksles mellom partene i forbindelse med denne avtale, skal behandles konfidensielt av den mottaende part og dennes rådgivere, og skal ikke benyttes til andre formål enn de som er knyttet til avtalen.

Artikkel 7 – Månedlig rapportering.
Partene kan i avtaletiden avtale månedlig rapportering av driftsrelaterte forhold dersom det melder seg behov for dette.

Artikkel 8 – Tvist.
Eventuelle tvister som måtte oppstå i forbindelse med denne avtale, skal søkes løst gjennom forhandlinger mellom partene. Tvister som ikke løses gjennom gjentatte forhandlinger skal bringes inn for Oslo Tingrett som rett verneting, med mindre annet ufravikelig verneting følger av loven.

Artikkel 9 – Annet.
Driftsoperatør skal prioritere saksbehandling for oppdragsgiver, og det skal kunne tas beslutninger direkte pr telefon ved henvendelse på døgnbemannet telefonvakt. Se kontaktinformasjon under artikkel 10.

Artikkel 10 – Kontaktinformasjon.
Kontaktperson for driftsoperatør: Trond-Inge Tårnes 90063063 trond@unipark.no
Kontaktperson for oppdragsgiver: _____
Driftsoperatørs 24 timers vakttelefon: **918 43000**

Denne avtale er utferdiget i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Oslo___/___/____ Oslo___/___/____

_____ _____
For Unipark AS For oppdragsgiver

UNIPARK AS Org nr: 930 853 380

Tunvegen 17
2060 GARDERMOEN

AVTALE OM PARKERINGSJENESTE (REK AVTALE)

mellom

UNIPARK AS. (driftsoperatør)

_____ (oppdragsgiver)

Partene har i dag inngått avtale om parkeringstjeneste (rek avtale) av _____

sitt område i _____ kommune.

Adresse_____

Artikkel 1 – Omfang og bruk.
Unipark AS skal etter anmodning fra oppdragsgiver, ilegge kontrollavgift på kjøretøy som står feilparkert i henhold til skilting på område. Om nødvendig kan vi på anmodning prøve å nå eier av feilparkert bil så han kan fjerne den. Avtalen er kostnadsfri for oppdragsgiver. All skilting på området kostes av oppdragsgiver og er oppdragsgiver sin eiendom. Borttauing av feilparkerte biler kan utføres om oppdragsgiver garanterer for kostnader i forbindelse med dette.

I tillegg til gode rutiner og ryddige parkeringsforhold i området er avtalens formål at oppdragsgiver skal oppleve de daglige rutiner som enkle å forholde seg til. Beslutninger tilknyttet avtalens innhold skal kunne tas raskt via telefonisk kontakt mellom partene. Det henvises i denne sammenheng til avtalens Artikkel 10.

Artikkel 2 – Varighet
Avtaleforholdet løper fra _____ med oppsigelsesfristen gjensidig 1 mnd.

Artikkel 3 – Driftsoperatørs ansvar.
Driftsoperatør ivaretar følgende investeringer / driftsoppgaver:

- 24 timers utrykning ved tilkalling.
- Saksbehandling i henhold til klager.
- Sørge for inntauing av feilparkerte biler etter anmodning fra oppdragsgiver.

Artikkel 4 – Oppdragsgivers ansvar.
Oppdragsgiver har ansvar for alle øvrige kostnader knyttet til eiendommen utover det beskrevet i Artikkel 3.

Artikkel 5 – Force majeure.
Dersom det inntrer situasjoner som kan karakteriseres som force majeure, eller andre eksepsjonelle omstendigheter som partene ikke kan råde over, som f eks at hele eller deler av

arealet ikke kan benyttes som forutsatt, skal den part som lider skade eller avbrekk av nevnte omstendigheter, ha rett til umiddelbart å forlange reforhandling av avtalevilkårene. Dersom slik avtale ikke oppnås, kan partene si opp avtalen med 14 dagers varsel. Samme rett har partene dersom ny lov, endret rettspraksis eller myndigheters påbud eller andre rettslige hindringer utenfor partenes kontroll, medfølger følger som nevnt foran.

Artikkel 6 – konfidensialitet.
Partene er enige om å bevare taushet om innholdet i nærværende avtale. Taushetsplikten er likevel ikke til hinder for at hver av partene kan gi de opplysninger som måtte være nødvendig for å tilfredsstille krav i h t lov, forskrift eller pålegg vedtatt i samsvar med slik lov eller forskrift.
All ikke-offentlig informasjon som utveksles mellom partene i forbindelse med denne avtale, skal behandles konfidensielt av den mottaende part og dennes rådgivere, og skal ikke benyttes til andre formål enn de som er knyttet til avtalen.

Artikkel 7 – Månedlig rapportering.
Partene kan i avtaletiden avtale månedlig rapportering av driftsrelaterte forhold dersom det melder seg behov for dette.

Artikkel 8 – Tvist.
Eventuelle tvister som måtte oppstå i forbindelse med denne avtale, skal søkes løst gjennom forhandlinger mellom partene. Tvister som ikke løses gjennom gjentatte forhandlinger skal bringes inn for Oslo Tingrett som rett verneting, med mindre annet ufravikelig verneting følger av loven.

Artikkel 9 – Annet.
Driftsoperatør skal prioritere saksbehandling for oppdragsgiver, og det skal kunne tas beslutninger direkte pr telefon ved henvendelse på døgnbemannet telefonvakt. Se kontaktinformasjon under artikkel 10.

Artikkel 10 – Kontaktinformasjon.
Kontaktperson for driftsoperatør: Trond-Inge Tårnes 90063063 trond@unipark.no
Kontaktperson for oppdragsgiver: _____
Driftsoperatørs 24 timers vakttelefon: **918 43000**

Denne avtale er utferdiget i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Oslo___/___/____ Oslo___/___/____

_____ _____
For Unipark AS For oppdragsgiver






2 in 1










WHFL


WHFL





Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eiksmarka Boligsameie torsdag 05.06.2025 kl. 18:00 - Velhuset - Niels Leuchs vei 40.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Geir Ellefsen fra ABBL

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Geir Ellefsen fra ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 19 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 10 fullmakt(er), totalt 19 +++++++stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Geir Ellefsen

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Kristoffer Olsen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Protokolltilførsel fra Ågot Eggum:

Til regnskapet: For 2 år siden ble det avsatt 400 000 til forprosjekt/rehabilitering. Disse er ikke brukt og må bevilges på nytt når det er tid for å sette ut oppdraget - forprosjektering.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 246.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Ny forbedret internett og tv avtale

Det ble stemt over forslaget, for 2, mot 25

Vedtak:
Forkastet

5.2 Ordensreglenes paragraf 11 b) erstattes i sin helhet (parkeringsbestemmelser)

Parkeringer som har skapt problemer:
Basert på observasjoner av uønsket bruk av parkeringsplasser, foreslår styret en oppdatering.

1. Styret har registrert tilfeller der biler som ikke brukes, okkuperer en parkeringsplass over lengre perioder. For å gi hjemmel til å fjerne slike kjøretøy, foreslår styret en endring i ordensreglenes paragraf 11 som gir styret rett til å sørge for borttauing av kjøretøy som står parkert lenger enn fire uker på samme plass. Ved behov for lengre parkering, kan styret gi dispensasjon.
2. Det forslås også en presisering av at biler med kjøreforbud ikke kan parkeres på sameiets område.
3. Det har vært tilfeller der tilhengere til motorvogner har vært plassert på sameiets parkeringsplasser. Styret foreslår å presisere at parkering kun er tillatt for motoriserte kjøretøyer, men at styret eller driftsansvarlig i kan gi dispensasjon for kortvarig parkering av tilhenger.
4. Motorvogn med fossilt brennstoff har parkert på ladestasjoner for elbiler. Dette har begrenset elbiler å kunne lade og dermed forhindre planlagt kjøring.

Vedtak:
Ordensreglenes paragraf 11 b) erstattes i sin helhet med følgende ordlyd:

Parkering innen sameiets område er kun tillatt for beboere og deres gjester. Parkering er kun tillat for registrert motorvogn i kjørbar stand og parkert lovmessig på oppmerkede parkeringsplasser. Styret eller driftsansvarlig kan i unntakstilfeller gi dispensasjon til kortvarig parkering av tilhenger til motorvogn (maksimal varighet på et døgn).

Biler uten registreringsnummer og motorvogn med kjøreforbud vil bli tauet bort for eiers regning. Beboere kan parkere på samme parkeringsplass i inntil fire uker i strekk. Deretter vil bilen bli tauet bort for eiers regning. Dersom man har behov for å ha bilen parkert på samme plass utover fire uker (for eksempel ved reise), kan man søke styret om dispensasjon.

Motorvogn med fossilt brennstoff har ikke anledning å parkere på ladestasjoner for elbiler. Disse risikerer også borttauing ved ny overtredelse etter det har vært gitt en advarsel.

Beboere er overfor egne gjester ansvarlig for å påpeke eventuelle sjenerende/ulovlig parkering. Ingen har krav på noen bestemt parkeringsplass, og ingen plasser kan lånes ut til bileiere som ikke bor i vårt sameie. Stans av kjøretøy utenfor inngangsdører skal begrenses til det absolutt nødvendige. Innleide håndverkere og hjemmehjelpere bør også, som hovedregel under sine opphold i vårt boligsameie, parkere sine kjøretøy på oppmerkede plasser.

5.3 Skifte av revisor fra BDO til KPMG.

Årsaken er av økonomiske, forvaltningsmessige og praktiske grunner
EBS byttet forretningsfører fra BO-alliansen til ABBL fra 1. Januar 2025. ABBL benytter KPMG som revisor. Det ligger i forvaltningspakken at revisor er inkludert i prisen på forvaltningen når EBS bruker KPMG. EBS sparer et betydelig beløp på slikt bytte og er forhåpentligvis også sikret en revisjon i riktig tid før årsmøtet.

Vedtak:

EBS bytter revisor til KPMG fra regnskapsåret 2025

6. Saker fra sameiere

6.1 Oppdatering av ordensregel 5 brannverntiltak

Forslagsstiller: Ågot Eggum
I den senere tid har det vist seg at branninstruksen ikke er oppdatert og at det ved behov har vært vanskelig å få tak i sameiets nøkkelpersonell.
I tillegg har jeg observert at det oppbevares ganske store grill gassflasker i bodene. Er dette lov eller tilrådelig? Hva skjer om det blir brann i bod området?
Så til stenging av rømningsvei, trappeoppgang. Har erfart at det plasseres el- sykler og el-sparkesykler under trappa. I dag vet vi at det er svært varierende kvalitet på batteriene på slike enheter og at batteriene kan bli brannfarlige ved uforsiktig behandling, som slag og fall.
Vi hører stadig om at slike batterier selvantenner og gir fra seg svært giftig gass. Skulle noe slikt skje hos oss mister vi trappeoppgangen som rømningsvei.

Vedtak:

Styret utarbeider og oppdaterer brann-instruks i samarbeid med ABBL sin juridiske avdeling.
(Utvidet forvaltningspakke)

6.2 Oppdatering av Husordensregler og Vedtekter

Forslag fra: Ågot Eggum
I 2019 fremmet jeg et forslag til endring/oppdatering av Husordensreglene. Dette ble avvist med hensyn til at hele regeldokumentet måtte oppdateres som følge av nye offentlige krav til sameier. Det lå da i kortene at det skulle komme en ny oppdatering ganske snart. Vi skriver i dag 2025 og jeg kan ikke se at det har kommet noen ny versjon

Vedtak:

Styret oppdaterer husordensregler i samarbeid og etter anbefaling fra ABBL juridiske avdeling. (utvidet forvaltingspakke)

Enstemmig vedtatt

6.3 Endring av dagens husordensregel nr.1 Generelt

Styret foreslår at ordensregel nr. 1 gjennomgås av styret og profesjonell partner ABBL juridiske avdeling som balanserer og utarbeider ny ordensregel på best mulig måte for alle beboere/sameiere i EBS.

Vedtak:

Ordensregel nr. 1 gjennomgås av styret og profesjonell partner ABBL juridiske avdeling som balanserer og utarbeider ny ordensregel på best mulig måte for alle beboere/ sameiere i EBS.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg

8.2 Valg av styremedlemmer

Liv Berg fratrer styret, Elin Reite stiller til valg (trakk kandidaturet under møtet)
Christian Joachim Thorsager er ikke på valg, han har 1 år igjen

Vedtak:

Nils Christian Mo ble valgt for 1 år

8.3 Valg av varamedlemmer

Nina Bakstad, Odd Erik husa og Lotte Grung er ikke på valg, de har 1 år igjen

Vedtak:

Nina Bakstad, Odd Erik husa og Lotte Grung er ikke på valg, de har 1 år igjen

8.4 Valg av valgkomité

Kjell Lindrupsen, Grete Helmersen og Einar Gartå er ikke på valg. De har 1 år igjen

Vedtak:

Ikke på valg

Protokoll for Eiksmarka Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Geir Ellefsen (sign.)	06.06.2025
Protokollvitne	Kristoffer Olsen (sign.)	09.06.2025

Eiksmarka Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2025

Ordinært årsmøte i Eiksmarka Boligsameie - Torsdag 05.06.2025

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 Eiksmarka Boligsameie

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

Eiksmarka Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Eiksmarka Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Eiksmarka Boligsameie

Tid: torsdag 05.06.2025 kl. 18:00
Sted: Velhuset - Niels Leuchs vei 40

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Geir Ellefsen fra ABBL

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Geir Ellefsen

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier 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 246.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Ny forbedret internett og tv avtale

Se vedlagte beskrivelse

Forslag til vedtak: Produktet Telia Flex Max velges som neste tv/bredbåndprodukt fra desember 2025.
Produktet betales over faktura for fellesutgifter som *enhetspris* etter fellesutgifter og på egen linje.

5.2 Ordensreglenes paragraf 11 b) erstattes i sin helhet (parkeringsbestemmelser)

Parkeringer som har skapt problemer:
Basert på observasjoner av uønsket bruk av parkeringsplasser, foreslår styret en oppdatering.

1. Styret har registrert tilfeller der biler som ikke brukes, okkuperer en parkeringsplass over lengre perioder. For å gi hjemmel til å fjerne slike kjøretøy, foreslår styret en endring i ordensreglenes paragraf 11 som gir styret rett til å sørge for borttauing av kjøretøy som står parkert lenger enn fire uker på samme plass. Ved behov for lengre parkering, kan styret gi dispensasjon.
2. Det forslås også en presisering av at biler med kjøreforbud ikke kan parkeres på sameiets område.
3. Det har vært tilfeller der tilhengere til motorvogner har vært plassert på sameiets parkeringsplasser. Styret foreslår å presisere at parkering kun er tillatt for motoriserte kjøretøyer, men at styret eller driftsansvarlig i kan gi dispensasjon for kortvarig parkering av tilhenger.
4. Motorvogn med fossilt brennstoff har parkert på ladestasjoner for elbiler. Dette har begrenset elbiler å kunne lade og dermed forhindre planlagt kjøring.

Forslag til vedtak: Ordensreglenes paragraf 11 b) erstattes i sin helhet med følgende ordlyd:

Parkering innen sameiets område er kun tillatt for beboere og deres gjester. Parkering er kun tillat for registrert motorvogn i kjørbar stand og parkert lovmessig på oppmerkede parkeringsplasser. Styret eller driftsansvarlig kan i unntakstilfeller gi dispensasjon til kortvarig parkering av tilhenger til motorvogn (maksimal varighet på et døgn).

Biler uten registreringsnummer og motorvogn med kjøreforbud vil bli tauet bort for eiers regning. Beboere kan parkere på samme parkeringsplass i inntil fire uker i strekk. Deretter vil bilen bli tauet bort for eiers regning. Dersom man har behov for å ha bilen parkert på samme plass utover fire uker (for eksempel ved reise), kan man søke styret om dispensasjon.

Motorvogn med fossilt brennstoff har ikke anledning å parkere på ladestasjoner for elbiler. Disse risikerer også borttauing ved ny overtredelse etter det har vært gitt en advarsel.

Beboere er overfor egne gjester ansvarlig for å påpeke eventuelle sjenerende/ulovlig parkering. Ingen har krav på noen bestemt parkeringsplass, og ingen plasser kan lånes ut til bileiere som ikke bor i vårt sameie. Stans av kjøretøy utenfor inngangsdører skal begrenses til det absolutt nødvendige. Innleide håndverkere og hjemmehjelpere bør også, som hovedregel under sine opphold i vårt boligsameie, parkere sine kjøretøy på oppmerkede plasser.

5.3 Skifte av revisor fra BDO til KPMG.

Årsaken er av økonomiske, forvaltningsmessige og praktiske grunner
EBS byttet forretningsfører fra BO-alliansen til ABBL fra 1. Januar 2025. ABBL benytter KPMG som revisor. Det ligger i forvaltningspakken at revisor er inkludert i prisen på forvaltningen når EBS bruker KPMG. EBS sparer et betydelig beløp på slikt bytte og er forhåpentligvis også sikret en revisjon i riktig tid før årsmøtet.

Forslag til vedtak: EBS bytter revisor til KPMG fra regnskapsåret 2025

6. Saker fra sameiere

6.1 Oppdatering av ordensregel 5 brannverntiltak

Forslagsstiller: Ågot Eggum
I den senere tid har det vist seg at branninstruksen ikke er oppdatert og at det ved behov har vært vanskelig å få tak i sameiets nøkkelpersonell.
I tillegg har jeg observert at det oppbevares ganske store grill gassflasker i bodene. Er dette lov eller tilrådelig? Hva skjer om det blir brann i bod området?
Så til stenging av rømningsvei, trappeoppgang. Har erfart at det plasseres el- sykler og el- sparkesykler under trappa. I dag vet vi at det er svært varierende kvalitet på batteriene på slike enheter og at batteriene kan bli brannfarlige ved uforsiktig behandling, som slag og fall.
Vi hører stadig om at slike batterier selvantenner og gir fra seg svært giftig gass. Skulle noe slikt skje hos oss mister vi trappeoppgangen som rømningsvei.

Forslag til vedtak: *Instruksen endres til Sikkerhets og Branninstruks og oppdateres snarest.*

Styrets innstilling: **Styrets forslag til ny brann instruks ordensregel 5, alternativt forslag til vedtak:**

Styret utarbeider og oppdaterer brann-instruks i samarbeid med ABBL sin juridiske avdeling.
(Utvidet forvaltningspakke)

6.2 Oppdatering av Husordensregler og Vedtekter

Forslag fra: Ågot Eggum
I 2019 fremmet jeg et forslag til endring/oppdatering av Husordensreglene. Dette ble avvist med hensyn til at hele regeldokumentet måtte oppdateres som følge av nye offentlige krav til sameier. Det lå da i kortene at det skulle komme en ny oppdatering ganske snart. Vi skriver i dag 2025 og jeg kan ikke se at det har kommet noen ny versjon

Forslag til vedtak: Styret setter ned en gruppe, ledet av et av styremedlemmene, som får i oppgave å fremme en oppdatering av Vedtekter, om nødvendig og Husordensregler på neste års sameie-møte.

Styrets innstilling: **Styrets forslag til oppdatering av husordensregler og vedtekter:**

Styret oppdaterer husordensregler i samarbeid og etter anbefaling fra ABBL juridiske avdeling. (utvidet forvaltingspakke)

6.3 Endring av dagens husordensregel nr.1 Generelt

Det har de siste årene vært flere klager på **unødvendig** støy, uten at det har vært mulig å få bukt med problemet.

Av hensyn til **alle** beboere, ser jeg det nødvendig med en oppdatering av og presisering i «Ordensreglene».

Mange ville vel ønsket at de skulle være enda strengere, men etter å ha «sopet» nettet etter ordensregler, finner jeg at det er vanskelig å gå så mye lenger (av hensyn til lovverket).

Utdrag av dagen husordensregler:

Regel nr 1. Generelt

a) Ordensreglene tar sikte på å sikre sameierne og leietakere god orden, ro og trivsel i boligsameiet ved fastsettelse av visse informasjoner, normer, påbud og forbud.

b) Den enkelte sameier og leietaker skal være i besittelse av ordensreglene, kjenne innholdet og er ansvarlig for at reglene blir overholdt.

c) Legg merke til følgende:

• Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00 (søn- og helligdager til kl. 08.00).

• Snekring, banking eller annen sterk sjenerende støy som forårsakes av større maskiner, verktøy e.l. skal begrenses til vanlig arbeidstid på ukens 5 virkedager.

På søn- og helligdager må sjenerende støy ikke forekomme.

• Sang og spill på musikkinstrumenter og musikkanlegg må ikke ha så høyt lydnivå at det sjenerer naboer.

Forslag til vedtak: 1. Generelt

a) Ordensreglene tar sikte på å sikre sameierne og leietakere god orden, ro og trivsel i boligsameiet ved fastsettelse av visse informasjoner, normer, påbud og forbud.

b) Den enkelte sameier og leietaker skal være i besittelse av ordensreglene, kjenne innholdet og er ansvarlig for at reglene blir overholdt.

c) Ro og orden

Legg merke til følgende:

- Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00 (søn- og helligdager til kl. 08.00). Det skal vises særlig hensyn, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.
- I det daglige skal det vises hensyn til naboer med hensyn til generering av sjenerende støy, ved høylytt tale/roping, dunking, musikk og annen bråkende aktivitet.
- Sang og spill på musikkinstrumenter og musikkanlegg må ikke ha så høyt lydnivå at det sjenerer naboer.
- På søn- og helligdager skal sjenerende støy ikke forekomme.
- Oppussingsarbeid som vil generere støy skal varsles.
- Snekring, banking eller annen sterk sjenerende støy som forårsakes av håndverkeres større maskiner, verktøy e.l. skal begrenses til vanlig arbeidstid, 07.00-16.00 på ukens 5 virkedager

Ved behov for avvik skal dette i hovedsak avtales med naboer.

Generelt skal det ikke forekomme generende støy fra oppussingsarbeid etter kl. 20.00

Styrets innstilling: **Styrets forslag til ordensregel nr1 Generelt:**

Styret foreslår at ordensregel nr. 1 gjennomgås av styret og profesjonell partner ABBL juridiske avdeling som balanserer og utarbeider ny ordensregel på best mulig måte for alle beboere/ sameiere i EBS.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Skjalg Vilfred Utheim
Styremedlem, Christian Joachim Thorsager
Styremedlem, Liv Bergh

8.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Styreleder er ikke på valg, han har ett år igjen

8.2 Valg av styremedlemmer

Liv Berg fratrer styret, Elin Reite stiller til valg
Christian Joachim Thorsager er ikke på valg, han har 1 år igjen

8.3 Valg av varamedlemmer

Nina Bakstad, Odd Erik husa og Lotte Grung er ikke på valg, de har 1 år igjen

8.4 Valg av valgkomité

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

Med vennlig hilsen
Eiksmarka Boligsameie
Styret

ÅRSMELDING 2024 FOR Eiksmarka Boligsameie

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Eiksmarka Boligsameie ligger i Bærum kommune, og har org.nr 871 258 392.
Sameiet har gårds og bruksnummer 34/19
Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Skjalg Utheim	2024	2
Nestleder	Christian Thorsager	2024	2
Styremedlem	Liv Bergh	2024	2
Varamedlem	Nina Bakstad	2024	2
Varamedlem	Odd Erik husa	2024	2
Varamedlem	Lotte Grung	2024	2

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

VALGKOMITE:

Det ble valgt ny valgkomite i 2024. disse er:
Kjell Lindrupsen, Grethe Helmersen og Einar Gartå

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 14 styremøter hvor ca. 100 saker har vært behandlet og protokollert. Det har også vært behandlet saker gjennom telefonkonferanser, mailkorespondanser og SMS mellom styremedlemmene. I og med det store bergvarme-prosjektet har det i tillegg vært påkrevd med møter mot leverandørene og vår konsulent. Siste års styrearbeid har derfor i perioder vært krevende.

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID og av større betydning:

Rehabilitering av varmeanlegget inkl.et havarert bergvarmesystem.
Reklamasjoner mot andre leverandører.
Støy og misligholssaker.
Avtaleinngåelser og økonomiske saker.
Internett og TV.
Energi og varme.
Feilparkeringer og borttauinger.
Juridiske saker.
Besparelsessaker gjennom samarbeid med andre aktører.

4.ARBEIDSMILJØ

Sameiet hadde 3 ansatte med nærmere 1,3 årsverk
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet større ulykker eller langvarig sykefravær i 2024

5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Sameiet har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på blant annet disse risikoområdene i sameiet:

- Årlig takkontroll
- Thermofotografering i tavlerom
- Kontroll brannvarslingsanlegg
- Egenkontroll brannsikkerhet og brannvern.
- Vernerunde
- Egenkontroll av lekeplass
- Kontroll tekniske rom
- Øvrig

5.1 Trafikksikring:

Styret vurderer å gå til innkjøp av flere «skilt-bukker» folde/gulvskilt som er mobile og som kan brukes av småbarnsforeldre ved behov og ved lek utenfor blokkene. Det vurderes ikke fartshumper i år. Men det kan hende man ser på dette når man starter asfalteringen etter alle grave-prosjekter og der man har krysset veier. Enda flere trafikkskilt kan settes opp som hensyntar lekende barn på området.

6. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING:

Sameiet består av 144 seksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 19/34 og har følgende adresse: Eiksveien 58

BYGNINGSFORSIKRING:
Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Tryg forsikring med polisenr:7266892

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre** hos den enkelte seksjonseier.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret.

7. JURIDISKE SEKSJONSEIERE

Per 31.12.2022 var det 143 juridiske seksjonseiere, som til sammen eide 144 seksjoner i sameiet.

8. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av BO alliansen Forvaltning AS, og sameiets revisor har vært BDO.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

9. SAMEIETS ØKONOMI

RESULTAT 2024:
Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Sameiets resultat ble et underskudd på kr 3.005.749, - mot et budsjettert underskudd på kr 2.523.000. Styret foreslår at underskuddet føres mot egenkapital/udekket ta

Årsak til avvik mellom resultat og budsjett:

Årsaken til avvik mellom budsjett og regnskap er at styret hadde ikke fullstendig oversikt over faktiske kostnader ved bergvarme-prosjektet når man vedtok budsjettet. Bergvarme-prosjektet ble mye dyrere enn det man først antok. Bergvarme-prosjektet fortsatte i februar i 2025 etter en lang vinter-pause og er fortsatt ikke overlevert til EBS fra rørlegger selv om det aller meste er ferdigstilt.

- Budsjettert strøm var varmeanlegg var 1.500.000,- mens det ble brukt 1.034.125 her virker været gjennom fyringssesong, aktuelle strømpriser og strømstøtte inn og reduserer med ca 470.000 kroner
- Budsjettet på renovasjonsavgift var på 1.030,000,- mens faktisk forbruk var på 1.393.737,- altså har kommunen justert opp avgiften med over 350.000,- for oss.
- Fyringsanlegget ble budsjettert med 0,- mens regnskapet viser at det ble brukt 439.000,- til nødvendige oppgraderinger i varmesentral.

Bortsett fra nevnte avvik er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Styret anser økonomien i EBS til å være god i forhold til de løft og investeringer som er gjennomført og i forhold til beholdningen og «husleienivå» man for øyeblikket har. Det må allikevel ikke underslås at det fortsatt vil være mange byggetekniske utfordringer fremover som vil kreve sine ressurser.

Oppgraderingsplanen som styret ble forpliktet til å jobbe med vil påvirke fellesutgiftene etter hvert som planen realiseres

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.

9.1 VEDLIKEHOLD/ INNKJØP OG ANSKAFFELSER 2024:

- Vinduer ble reparert
- Tak-arbeider og tettinger ble utført.
- Brannvern-arbeide.
- Låser og dører.
- Nødvendige reparasjoner der behovet oppsto.
- Forberedelse nye infrastrukturer mot fiber og tv kabler i bakken.
- Beredskapsarbeider nye vannledninger lagt sammen med varme ledninger og elektrokabler i fellesgrøfter. Forberedelser mot nye ladestasjoner i e. 70 og 62. Utvidet infra-strukturer el kabler (mars 2025)
- Reparasjoner på el-anlegget.

- Etablering av nye varmesentraler i E.64 og E.66 (2024 og 2025)
- 11 stk nye energibrønner for nord-blokkene. De fleste av disse brønnen er på mellom 285 og 400 meter dype. Dette gir oss mer enn nok energi fremover.
- 4 stk nye varmtvanns beredere ble montert i e.70
- 2 stk nye lavtapstrafoer montert i varmesentral i E.70
- Rens av radiatorer gjennom kjemikalier (thermorens).
- Rens av radiatorer gjennom magnet filter. (driften)
- 2 stk. nye vaskemaskiner til vaskeriene.
- Rens av radiatorer gjennom magnetittfilter og mikrobobleutskiller. Ny rensemaskin.
- Ny kompressor til varmepumpe i e. 78
- Lampeskift
- Driften hjalp garasjelaget en del. EBS har driftsavtale med garasjelaget der EBS fakturerer garasjelaget for medgåtte timer.

9.2 Disponible midler

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet per 31.12.2024 er på kr. 2.836.084,- (sum fordringer – kortsiktig gjeeld)

Styret anser dette tallet for å være forsvarlig.

9.3 FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift. Etter styrets oppfatning er det ingen tvil knyttet til boligsameiets evne til å kunne fortsette driften.

10. BUDSJETT OG FELLESUTGIFTER FREMOVER:

10.1 BUDSJETT:

Budsjettet for 2025 er behandlet av styret.

10.2 Tiltak og vedlikehold for 2025

- Fasadeplater sjekkes og spiker byttes mot nye «steni-skruer» ventil hetter på av-lufting sjekkes, vegger sjekkes generelt, lamper på blokkvegg sjekkes og etter skrus på festningspunkt
- Lade -infrastruktur etableres ved E.70 som innebærer en felleslader som kan betjene 3-4 biler.
- Lysprogrammet fortsetter det vil si at man rehabiliterer innvendige lyspunkter. Noen kjellerdører bør skiftes, da flere av disse er slitte og trege å få igjen. Dørene er fra byggeår dvs. 70 år gamle. De har dermed levd ut sin tekniske levealder

- Varme sentralen i E.70 må rehabiliteres. Det trengs ny el-kjele og ny ekspansjonstank.
- Vindus reparasjoner må fortsette, men da som nød-reparasjoner.
- Arbeidet med forprosjekteringa som ble vedtatt årsmøte i fjor må videreføres. Men her bør man først vurdere en ny «Light versjon» av forprosjektet for om mulig spare penger. En arbeidsgruppe/idegruppe er igangsatt til dette formålet. Gjennomføringen av prosjektet blir derfor noe utsatt.

10.3 Perioden fra år 2026 til 2031: Rehabiliteringsprosjektet

Styret anbefaler alle å sette seg inn i nye planer når de presenteres for sameierne. Dette store vedlikeholdsprosjektet vil måtte gjelde:

- Nye vinduer og ballkongdører
- Nye fasader med bedre isolering som følge av nye energikrav.
- Nye tak inkludert opp muring av piper over tak? utsettes til 2035?
- Generelt en tilnærming mot tek 17 bygge-standard men kun der det er hensiktsmessig og vurdert mot totaløkonomi.
- Rehabilitering av varmesystemet må fortsette ved at det graves flere dype grøfter og legges ned nye varmerør for varmt tappevann og radiatorvarme. Infrastruktur for fiberkabler til internett kan samtidig etableres.
- Sørblokkene bør også få rehabilitert sitt bergvarmeanlegg. Styret jobber med flere muligheter her og det kan nå se ut som det kan være hensiktsmessig å etablere en mini-varmesentral i E.84 som kun varmer opp e.84 for å avlaste hovedsentralen i e.78. På den måten berger man varmesentralen i E.78 med dets 10 stk energibrønner mot «permafrost» og avlaster den med ca. 22%. Til dette tiltaket kreves det bare 2 til 3 nye energibrønner med totalt 800-900 brønnmeter. Et slikt tiltak kan gjennomføres i 2026. Styret tror at en ny varmesentral i E.84 isolert sett kan etableres uten nye lån eller ekstraordinære innbetalinger fra sameierne. Men helheten avgjør jo og nye vurderinger vil bli gjort.
- Rehabilitering av øvrige deler av varmesystemet herav: varmerør radiatorer og videre rensing og vannbehandling av systemene.

Ellers gjelder:

- Grøntanlegget kan fortsatt oppgraderes.
- Nye calling anlegg til følgende blokker: 64,80 og 84 (tiltaket kan vurderes over tid).
- Mye av det gamle ledningsnettet inkludert brytere (elektro) på fellesrommene kjellere og loft er dårlig og bør skiftes ut.

10.4 Fellesutgiftene fremover.

Styret anser økonomien og handlingsrommet til styret å være tilstrekkelig i øyeblikket. Det planlegges derfor ikke en vesentlig økning av fellesutgifter for siste halvdel av 2025 ut over info som allerede er gitt.

Årsmøtet er det besluttede organ som avgjør hvordan prioriteringene i det store rehabiliterings-prosjektet skal bli. Styret har foreslått finansieringsmodell som innebærer lån med IN løsning om denne da ikke koster uforholdsmessig mye i administrasjon.

Et estimat fra 2022 viser at det i snitt vil koste ca. 300.000 kroner pr leilighet for en nødvendig oppgradering og sameierne bør forberede seg på å en ekstraordinær innbetaling som i snitt

utgjør kr 100.000, - for den enkelte bruksenhet når prosjektet realiseres. Øvrig finansiering er planlagt å skje gjennom felleslån.

Eiksmarka Boligsameie 20.5 2025

DRIFTSRAPPORT 2024 – om driften i sameiet.

Det har vært et mål for styret å bruke eget mannskap til de aller fleste tiltak i EBS. Det har også vært et mål å ha en god flyt i driften. I 2024 har vi hatt en bra produksjon av tiltak og vedlikehold, der vi har benyttet mest mulig eget mannskap.

Det som gjør EBS spesielt i forhold til andre og nyere sameier er at vi disponerer forholdsvis store utearealer inkludert flere tekniske anlegg/bygningsdeler av eldre dato som skal driftes, pleies og vedlikeholdes. Bygningsmassene er store, og vedlikeholdsarbeidet blir derfor omfattende. Mye gjenstår fortsatt, og vedlikeholdet må rulleres. I grunn vil det alltid pågå, men med varierende intensivitet. Vedlikeholdet og driftsarbeidet omfatter blant annet:12 blokker, flere garasjer, boder, lager og utstyrs-rom i tillegg til 2 vaskerier og 4 varmesentraler. Varmesentralene sjekkes ofte i fyringssesongen, og særlig ved oppstart. Hundrevis av meter med veier, stier, terrengtrapper mm. skal også vedlikeholdes, brøytes og strøs i sesongen. Det er 12 tavle-rom og 12 pumperom som sjekkes jevnlig. Generelt kan man si at jo eldre og dårligere de tekniske anleggene er, desto oftere må disse sjekkes, justeres og overvåkes. Varme-anlegget er pr. nå ikke så godt balansert som det burde være. Varmerørene kan være rustet innvendig samt belastet med andre avleiringer som magnetitt. Dette påvirker strømnings-mengden og varmeavgivelse i de enkelte leilighetene.

Mye av røranlegget ligger nedgravd i bakken i lange strekk. Over tid gir dette svakheter som rust og lekkasjer, varmetap osv. Særlig vedlikehold av gamle røranlegg utgjør en stor kostnad og innhugg i budsjetter.

I 2024 startet man oppgraderingen av varmeanlegget/bergvarmeanlegget og varmesentraler. Man etablerte flere nye varmesentraler lokalisert i E.64 og E.66 og avlastet dermed den gamle varmesentralen i E.70 med ca.44 % ved at tre blokker avlastes fra sentralen og varmetap i varmeledninger medregnes. Tidligere målinger har vist et betydelig energitap i bakkenettet for nord blokkene. Kanskje så mye som 130.000 kw/h pr år. Detter tallet er nå for nord-blokkene trolig halvert. For sørblokkene utgjør varmetapet i bakken ca 106.000 kw timer pr år. Det er målinger gjennom et konsulentfirma som har beregnet disse tallene. På en periode på 10 år har man altså tapt 2,36 millioner kroner om man regner 1 kroner pr kwh.

Grøntarealer: Styret anser det nødvendig fortsatt å kunne ha søkelys på å utbedre og fornye utearealene med større mangfold, inkludert ny beplanting der det trengs. Dette innebærer også at driften former landskapet for å gi det bedre driftsvilkår med nok jord og næring til ønskede vekster. Resultat blir også større trivsel og et mer spennende bomiljø.

1) Vaktmestertjenesten (der EBS benytter eget mannskap til drift, basis-vedlikehold og gjennomføring av egne prosjekter)

1.1 Vaktmestertjenesten i sameiet består av flere typer arbeidsoppgaver. Dette er blant annet drift og basisvedlikehold, enklere malerarbeider, reparasjoner, tre- og krattrydding, oppfølging, koordinering, HMS arbeide, registreringsarbeid samt kontroll- og planarbeider.

1.2 Tendensen i sameiet er nå at flere av oppgaver i EBS etter hvert er blitt overført til «vaktmestertjenesten» eller driften. Dette gjelder mye av maler-arbeider, men også større andeler av grøntarealene/uteanleggene, og fra 2014 også hekk-klipping.

1.3 Snørydding og strøing lokalt utenfor blokkens inngangsområde har også blitt mer

omfattende ettersom mange av denne typen oppgaver fra tidligere var underlagt ordensmanns-ordningen, og da under blokkenes eget ansvar. Ordensmanns-ordningen fungerer enda i noen av blokkene, men begrenset til å først og fremst å sikre orden inne i blokkene.

1.4 Når viljen og holdninger til dugnad endres og reduseres, må slikt i stedet ressurs-settes gjennom en økning/endring av vaktmestertjenesten, om da ikke forfall skal fortsette og servicenivået reduseres ytterligere.

1.5 Brukeransvar: Brukere av området har også selv et ansvar ved å bidra til egen sikkerhet og trivsel. Dette kommer til utrykk ved at man melder feil eller selv bidrar til større sikkerhet og trivsel når situasjonen tilsier det. Er man den første som går ut døren ved en morgen etter snøfall kan man koste trappa/eventuelt strø om det er påkrevd. Dugnad er også en måte alle kan bidra til for å holde trivselen oppe og driftskostnadene nede.

1.6 Bemanningen i 2024:

Ricardas Banevicius har fungert som deltidsansatt med 80% stilling. Det er Rikardas som er brøyteansvarlig selv om andre også deltar.

Ricardas har tilegnet seg flere ferdigheter de siste årene, og fungerer på mye av drifts-arbeidet hos oss. Han har deltatt både på personløfterkurs og kurs for arbeide i høyden. Han skal også kurses videre fremover tilpasset hans arbeidsoppgaver og endringer i drifts-arbeidet.

Skjalg Utheim (driftsansvarlig) har utført sitt arbeide på deltid. Det er Utheim som legger opp arbeidsplaner og legger til rette for videre vedlikehold og drift. Utheim gjør innkjøp, bestiller og forhandler om eksterne varer/tjenester. Dreier det seg om større avtaler styrebehandles dette.

Kjell Lindrupsen startet som fast ekstrahjelp i driften høsten 2021. Og bistår med allsidige oppgaver i den grad han kan hjelpe til.

Alle henvendelser som angår drift, feilparkeringer, reparasjoner og akutte forhold skal gå gjennom Utheim, tlf: 947 82 768. Mens klager på driften/mannskap har gått gjennom styret ved Christian Thorsager.

2) Brøyting, strøing og feiing

Brøyting og strøing har i 2024 vært foretatt av vaktmester. Det ble på sameiermøtet 2013 vedtatt en utvidelse av håndbrøytingen ved at de tre største gangstiene og terrengtrappene skulle brøytes og holdes sklisikre. Dette i tillegg til at nedgravde containere skal holdes snø og isfrie har også bidratt til utvidelse av vaktmestertjenesten.

Styret ønsker en høy standard både på maskinbrøyting, men også manuell brøyting som foretas på mindre ferdselsårer, rundt blokkens inngangsmiljø, terrengtrapper osv. Ikke bare fordi man ønsker en bra kvalitet på tjenestene, men også fordi HMS-forordninger gjør seg gjeldende her. Likevel må alt balanseres mot ressursbruk og nytteverdi. Driften kan ikke rydde og strø enhver sti i sameiet vinterstid. Selv de mest trafikkerte stiene klarer man heller ikke holde perfekte til enhver tid.

3) Renovasjon

Feilparkering som hindrer transportør og tømme har vært et problem. Alle bør merke seg dette slik at den type hendelser ikke gjentar seg. Her må overtrederen forstå at borttauing påkreves.

3.1 Driften sjekker regelmessig papir- og plastinntak for «forstoppelse», og vil minne om at det er viktig at papir- og pappavfallet ikke henger seg opp ved inntaket, men at bruker forsikrer seg om at det havner helt nede i containeren. Bruk gjerne spadeskaftet som finnes i nærmeste sandkasse om dette skulle skje, som et verktøy for å frigjøre papp som måtte ha satt seg fast i inntaket.

3.2 Ryddeaksjoner: Blokkene kan individuelt avtale en ryddedugnad dette skjer gjerne på våren når driften annonserer bort kjøring av skrot. Alle må respektere kildesorteringen om denne ordningen skal fortsette.

4)Varmeanlegget/varmepumper, behov og vedlikehold

4.1 Siste års fyringssesong har vært preget av moderate temperaturer Det nye bergvarmeanlegget (varmepumpeanlegget) ble satt i drift i slutten av oktober 2013. Etter å ha vært i virksomhet i over 11 år kan vi si at selve pumpene og bergvarmen er en suksess. Vi sparer årlig nærmere 900.000 kilowatt timer. Dette er en halvering mot tidligere års energiforbruk. Anlegget er nå tjent inn i sin helhet, men dessverre ser vi at energibrønnene og varmeanlegget ser ut til å være underdimensjonerte. Etter rehabiliteringen av bergvarmeanlegget for nord-blokkene anser man anlegget for å være i god balanse nå.

4.2 Svakheter på anlegget: Selve distribusjonsnettet, radiatorene, gammel automatikk osv. bør tilpasses det nye anlegget og dagens standard for slike anlegg. Dette betyr at svake deler også bør skiftes ut for å få anlegget til å virke optimalt. Det ligger altså fortsatt en del forbedringspotensialet i anlegget selv om mye er blitt bedre.

4.5 Noen leiligheter sliter fortsatt litt med for lite varmeavgivelse fra sin radiator. Generelt er det dessverre et faktum at de fleste av våre radiatorer er fra byggeåret og dermed over 65 år gamle. Om man behandler radiatorvannet for å hindre sedimenteringer inne i rør og radiatorer, kan de vare en stund til. I 2020 ble det montert 24 stk. magnetitt filtre for å rette på problemet, men uansett kan det kan fortsatt være nødvendig å rense de verste radiatorene individuelt.

Filtrene som er montert klarer nok ikke å reparere radiatorer som allerede har fått dårlig gjennomstrømning. Disse må enten renses med kjemikalier, trykk spyles eller skiftes for raskest rehabilitering. Det kan avhjelpe noe med høyere pumpetrykk og rens av ventil om problemet er i ventilen. Planen er også å få byttet alle de gamle radiatorene samt gamle tilførselsrør til disse innen 10-15 år. Det ble iverksatt 2 typer rens i 2024. Kjemikalierens med sitronsyre samt filterrens og mikroboble- utskilling.

4.6 Standarder for innetemperaturer, fyringssesong og fyrings-kurve i EBS

Fyringssesongen starter når døgnmiddeltemperaturen når under 11-12 grader (over noen døgn) om høsten. Fyringssesongen slutter når man når en døgnmiddel-temperatur på over 9-10 grader om våren (regnet over noen døgn).

Målet er at i fyringssesongen skal alle kunne oppnå en innetemperatur i stuen på 20 til 21 grader (ifølge sameiets energi-konsulent) eller med 20-22 grader (driftsansvarlig/styret)

I sørblokkene benytter man vanligvis med fyringskurve 9.3 dette betyr fyringskurve 9 og +3 i tillegg (3x2) 6 grader ekstra på radiatorvannet. EBS kompenserer for dårlig varmeisolering i blokkene med å høyne radiatortemperaturene over (heltall fyringskurve). I sørblokkene kompenserer man ekstra fordi radiatorene er mindre enn i nord-blokkene. I nord-blokkene kjører man vanligvis med en standard fyringskurve 9.2 dvs fyringskurve 9 med tillegg av 2x2 grader

dvs. 4 grader ekstra.

4.7 Tilskudd ved bytte av radiatorer:

Styret har vedtatt å gi tilskudd til de som har behov for å bytte ut de gamle radiatorene. Dette skjer ved at den som ønsker å bytte kontakter driftsansvarlig og man blir enige om tiltaket.

Ved nevnte tiltak sikrer EBS seg som et hele at gjennomføringen av bytte skjer stegvis og forhåpentligvis uten at fuktskader/forsikringssaker oppstår.

4.8 Fyringstart og nødvendige tilsyn med eldre anlegg.

Styret ber om at alle følger med sine radiatorer ved fyringstart, men også senere. Sjekk etter lekkasjer. Bor du i 3. eller 4. etasje kan det også være at du må lufte radiatoren. Er man bortreist for deler av året bør det allikevel tilrettelegges for regelmessige tilsyn med varme systemet gjennomføres for lekkasjer som kan oppstå i eldre anlegg. En god nabo kan da være praktisk å ha.

5) Rørteknisk vedlikehold og nødvendige oppgraderinger

5.1 Beboerne er selv ansvarlige for vedlikehold av VVS-installasjonene i sin leilighet. Det er stort sett bare radiator-anlegget og fellesledninger (vertikal avløpsstamme og hovedledninger varmt og kaldt vann) som sameiet står inne for.

5.2 Styret legger ikke skjul på at det har vært er en del rørtekniske utfordringer for sameierne. Spesielt kjøkken- og slukavløp har vist seg problematiske. EBS startet å gjennom-rense hele anlegget, samt foreta rørfornying fra år 2019-2020. I hovedsak ble dette prosjektet avsluttet i oktober 2020. Det har vært noen reklamasjoner i etter tid. Styret oppfordrer beboere til å melde om feil på avløpsanlegget som kan vurderes opp mot reklamasjon til leverandøren.

5.3 Det er de siste årene skiftet noen frostsikre utekraner. Det gjøres oppmerksom på at disse ikke skal skrues hardt igjen. Det vil renne ut av kranen etter stenging pga. frost-sikringsfunksjonen.

5.4 Ved ombygging og eller endring av bruken på bad må eier forsikre seg om at badet er egnet for dette. Eksp.: ved etablering av «dusjnisje» på bad. (når det dusjes rett på gulv og uten dusjkabinett) **Det er ikke faglig forsvarlig å etablere en dusjnisje uten at man samtidig etablerer nye membraner og nytt sluk.** For øvrig sjekk opp mot sameiets vedtekter og eierseksjonsloven.

5.5 Gamle «originale» støpejernsluk ruster i stykker og bør skiftes, EBS kan gi tilskudd til dette med inntil kroner 20.000, - pr. sluk. Det kan også gis tilskudd til tilstøtende grenrør. Nye membraner må skiftes samtidig. Kontakt styret/drift-ansvarlig før evt. Oppstart.

5.6 Baderom må jevnlig vedlikeholdes og kontrolleres for fukt og fuktlekkasjer.

5.7 oppvaskmaskin og vaskemaskin på kjøkken. Pakninger må skiftes jevnlig og sjekkes minst en gang i året for drypplekkasje. Aquastopp må monteres for at løsningen skal bli forsvarlig. Et «vann-brett/vannkar» under maskinen er også påkrevd om løsningen skal være fullgod.

6) Byggeteknisk vedlikehold

6.1 V*edlikehold av vinduer:* Vindusarbeider vil kreve en del ressurser fremover. Det ble i 2014 kjøpt inn både bunnstokker, glasslister og 46 nye vindusrammer. Det ble i januar 2016 også kjøpt inn flere rammer til sørblokkene (byggetrinn 2). Det ble i 2024 utført nød reparasjoner med eget

mannskap.. Fortsatt vil det nok gjenstå nød reparasjoner av vinduer. Styret oppfordrer derfor sameiere til å melde inn dårlige vinduer. Alderen inntar oss nå, og en dag bør alle skiftes. Det planlegges derfor en større oppgradering av sameiet. Der man bytter alle vinduene og ballkongdører. Nye vinduer for hele sameiet vil altså bli en realitet innen de nærmeste årene og da med vesentlig bedre varmeisolering. Prosjektet vil sannsynligvis også inkludere fasadefornyelse og tilleggsisolering av yttervegger. I så fall kan man regne med varmere leiligheter og lavere fyrings-utgifter.

6.2 *Tak, tak-tettinger -pipe og andre takarbeider*: Taktettinger og fuktmålinger er blitt et nødvendig satsningsområde grunnet lekkasjer som oppstår. Takspiker har nå blitt byttet ut med pakning skruer. Tiltakene har så langt sett ut til å ha hjulpet mye, men dette er også nød reparasjoner. Videre oppfordres alle sameiere/beboere til å sjekke sine loftboder regelmessig (gjerne etter mye nedbør) og melde inn eventuelle lekkasjer til driftsansvarlig. Det er også utført annet tak-arbeide, som f.eks. bytte av pakningsmasser/tettemasser rundt gjennomføring til tak. Takvinduer har også blitt rehabilitert.

6.3 Piper over tak: Det ble i 2021 byttet ut piper over tak i Eiksveien 66 og 68.

7) <u>Ladbare motorvogner</u>

Det følger i tiden at man må tilrettelegge for fremtidige elbiler. Dette blir fremtidens bilkonsept. For EBS sin del betyr dette at styret og driften følger opp med passende tilrettelegging. Den nye eierseksjonen plikter et sameie å tilrettelegge for elbil-lading. Laderetten ble etablert som et eget punkt i eierseksjonsloven og gjaldt fra januar 2021. Dette betyr at el-bilbrukere har rett til å få ladet sitt kjøretøy og EBS må tilrettelegge for dette.

***7.1 El-bil og økonomi*:** Det sier seg selv at det vil koste å etablere samt drifte et ladeanlegg til ladding av forskjellige typer kjøretøy. Hvem skal betale? Et prinsipp her er selvkostprinsippet. Store mengder elektrisitet bør måles slik at vi har begreper om kostnader og deretter kan innhente dette av brukerne. Hvordan skal man organisere og fordele kostnadene med slik etablering for en lade-ordning? Det må etableres en avtale mellom brukerne og EBS der betaling og rett til ladding inngår. I avtalen må vilkår for bruk følge med. Det er flere prinsipper inne i bildet og disse er bl.a. styrt av hvor hen man lader i fra.

7.2 Pris for lading prismodeller for 2025:

Garasje-lading:
Etableringsgebyr: 2.000,- engangsbeløp for tilgang til ladesystemet (et mindre beløp til anleggs-bidrag, laske-gebyr, tilkoblinger, implementering mot administrator osv.)
Årskostnad tilgang: 100,- pr. måned og 1200,- pr. Årsbeløpet her skal dekke investeringskostnader Bruk: 2 kroner pr. kw/time (strømkostnad og administrasjon) eller strømkostnader med påslag på 10% til administrasjon etc.
For lading fra eksklusiv parkeringsplass: Gjelder samme tariffer som for lading fra garasjer.

Alt i alt etter noe tida bruk skal EBS hverken ha tap eller inntekt av etableringen. Regnskapet skal gå i null og dekke et mulig lade-behov og oppfyller derfor en felles bo-interesse for flere sameiere på samme måte som med vaskeri-bruken.

For ladding fra fellesparkering vil det gjelde litt andre regler. Bruk: Etter gjeldende satser fra administrator som er Elaway. Sjekk opp på Elaway sine hjemmesider. Det følger altså med en «flytteplikt» av kjøretøyet når ladingen er gjennomført dette for å gi plass til neste mann.

7.3 Laststyringer som kan begrense laddingene i garasjer. Dette gjør man fordi det er begrensninger på nettet som skal levere. For ladepunktene med strøm fra e.76 og fra og fra E.68 ordnes dette med at ladding starter på kveldstid (etter) kl. 20.00 og gjennom natten frem til kl.15.00 neste dag.

8) <u>Vaskeriene</u>

8.1 På sameiermøtet i 2015 ble sameierne enige om at vaskeriene skulle oppgraderes og driftes etter selvkostprinsippet. For begge vaskeriene gjaldt det at man faset ut de gamle myntapparatene, som i praksis ikke tilførte vaskeriene inntekter, men heller merkostnader i form av vaktmestertid til administrasjon og reparasjon.

8.2 Ny ordning for bruk og betaling: Det ble i august/september 2015 etablert en abonnementsordning med tilgang til vaskeriet gjennom elektronisk nøkkel. Alle som tegnet avtale, fikk da tildelt en elektronisk nøkkel som ga tilgang til vaskeriet. Avtaler tegnes heretter for et år av gangen, og da gjerne i september. Navn på faste brukere blir slått opp utenfor vaskeridør og brukergruppen består av ca. 12-15 stk. for hvert av vaskeriene.

8.3 Evaluering: De fleste virker godt fornøyd med den nye ordningen etter gjennomkjøring og opplæring. Man har mer oversikt om hvem som bruker vaskeriet, og vaskeriet synes derfor mer oversiktlig. Det er nå en tydelig tendens til færre brukerfeil. Ved at vaskeriet holdes låst har man altså mer kontroll.

8.4 Tørkeløsningene: I tørkerommet i nr. 62 benytter man et aggregat som prosessbehandler luften gjennom kondensavfukting. Aggregatet bruker gjerne mellom 5 og 10 kilowatt gjennom denne tørkeprosessen. Fukt skilles her ut i sluket som vann.

For tørkerommet i nr. 82 gjelder et annet og mer moderne prinsipp: Adsorpsjons-avfukting. Aggregatet her bruker 0,5 til 2 kilo-watt. Den prosessbehandler luften med en roterende litium-gel-plate som tar opp og avgir fukt på sin runde. Sammen med vifter og varme trekker man ut fukt av prosessluften, sender den ut av rommet og bytter da luften med tørrere inn-luft. Vinterstid bruker man noe ekstra varme fra bergvarmen, mens man på sommerstid må ha litt ekstra el-kraft for å opprettholde 25 grader i rommet.

Prisen for bruk av vaskeriet beløper seg til 1300,- pr år. Dette dekker bruk av maskiner og tørkerom. Mens det betales ekstra for bruk av tørke-trommel. Det ble kjøpt inn to ekstra vaskemaskiner i 2025.

9) <u>Forsikring</u>

9.1 *Styret minner om at beboerne er selv ansvarlige for å holde det interne vann- og avløpssystemet i leiligheten i forsvarlig stand*. Spesiell oppmerksomhet i forbindelse med slangekoplinger; husk at både slanger og pakninger brytes ned etter hvert og må byttes ut. Sluk må dessuten renses og etterses minst en gang pr. år.

Sameiets forsikring dekker <u>ikke</u> automatisk skader forårsaket av tette avløp eller sprukne slanger/pakninger. Ved rørleggerarbeider i leiligheten må det påpekes at bestilleren av arbeidet står ansvarlig ovenfor 3. part, dvs: nabo-er og huseier (EBS).

9.2 *Det har i 2024 vært et tilfelle av forsikringsskade*. Samt et tilfelle av skadeserstatning utenom å bruke forsikringsselskapet.

Ved at beboerne sammen med styret bruker føre-var-prinsippet ved å være oppmerksomme, og

ved å treffe passende vedlikeholdstiltak ifm. elektriske anlegg og vvs-anlegg klarer vi å holde skadetallene nede. Alle tekniske anlegg må etterses og tiltak må treffes når behovet er der. Lave skadetall gir grunnlag for lav forsikringspremie. Og styret bruker lav skadestatistikk som et grunnlag i forhandlinger for å oppnå lavest mulig forsikringspremie der man heller ikke går på akkord med vilkårene. Å støtte seg til forsikringen for å slippe vedlikeholds-kroner er dårlig politikk i lengden og ligner «gambling». På sikt vil slikt slå tilbake, noe man kan se hos andre boligselskap som har prøvd på denne «risikosporten».

9.3 *Skal man kasse inn rørledninger* på bad eller andre steder bør inspeksjonsluker monteres, og senere også benyttes forebyggende ved at man åpner disse for regelmessig å sjekke tilstand, men også for man ved lekkasje kan finne skadested raskt. Sameieren selv er ansvarlig for egen innkassing og for å demontere denne, dvs å gi tilgang til EBS når sameiet skal reparere eller bytte rør som er knyttet til fellesanlegget.

9.4 Bygningene er i dag forsikret hos TRYG med polisenummer 7266892

10) Trafikk og parkering

10.1 *Feilparkeringer (inkludert tyv-parkeringer).*

Det er registrert noen tyvparkeringer i EBS. Det ble i september 2015 inngått avtale med Oslo kranbilservice om borttauing av ulovlig parkerte biler. Det er også montert nye skilt som ivaretar den juridiske biten for å kunne fjerne biler som ikke har tillatelse til parkering på vårt område. Det er ofte styret ved driftsansvarlig som rekvirerer borttauing, gjerne etter tips fra sameiere som har observert tvilsom parkering fra nabosameier etc.

Hva med parkering for gjester til EBS?
Langtidsgjester (besøkende tre dager eller mer) bør skrive lapp om hvem de besøker i EBS og notere sitt telefonnummer på denne som de legger i frontruten. Alternativt kan de sende SMS til driftsansvarlig der reg-nummer og planlagt parkeringsperiode fremkommer.

***Bruker av bil, men med eier registrert utenfor EBS*:**
Bor du i EBS men bruker bil der eieren har adresse som er registrert utenfor EBS må dette meldes driftsansvarlig for at unødvendig borttauing kan unngås. Ved borttauing av feilparkerte biler sjekkes ofte bilens eierskap og eiers registrerte adresse før borttauing finner sted.

11) Innkjøp/utskiftninger/øvrige tiltak

Det ble montert ca. 10 nye lyspunkter på fellesarealene, først og fremst LED og lysrør-armaturer. Det er nå installert moderne sensorlamper i trappeganger i alle blokker. Det er fortsatt stort behov for utskiftninger av lys, kabler og lysbrytere etc.

12) Skadedyr: *Rotter, fugler på loft og forebygging av veggedyr*

12.1 Rotter: Det er fortsatt rotter på området. Det er satt ut åte-stasjoner ved de aller fleste blokkene, som sjekkes regelmessig. Rotteproblemet er nå kraftig redusert. Vedlikeholdet av åte-stasjonene fortsetter i 2025. Styret henstiller også de som mater småfugler om å vise varsomhet ved å sørge for at fuglematen ikke havner på bakken og blir mat til rotter i stedet.

12.2 Veggedyr: Problemet med veggedyr øker i Norge og sameiere i EBS er et reiseglad folk. Det vises også til folkehelseinstituttets sine hjemmesider for mer info: www.fhi.no

13) *HMS tiltak:*

13.1 *Elektroniske nøkler/nøkkelbrikker. Disse er nå etablert på alle blokkene. Ordningen gjør det lettere å ta seg inn i blokka. Noen brukergrupper setter stor pris på tiltaket.*

13.2 Alle de gamle røykdetektorene er nå byttet ut med nye seriekoblede som ser ut til å fungere slik de skal.

13.3 Beboerne oppfordres til sjekk av eget el-anlegg samt sjekke for lekkasjer på eget røranlegg slik at skader ikke oppstår. Videre oppfordres det til å ta brannsikkerhet på alvor. En årlig sjekk av røykvarslere, slukkeutstyr og repetisjon for en evakuering er en selvfølge.

14) Innemiljø og inneklima:

Kondens på vinduer Det er registrert kondens mot vinduer noen steder og særlig vinterstid. Kondens har sin årsak i at fuktig varm luft treffer kalde flater og avgir fukt på denne flaten. Alle mennesker produserer fukt, og utfordringene er størst der det bor flere mennesker i små leiligheter med dårlig avtrekk, det kokes mye mat og klær som tørker inne, det dusjes ofte og lenge. Problemet kan avhjelpes ved: riktig lufting, og at man benytter vaskeriet til å tørke klær i vinterhalvåret, apparat som tørker luft osv. På sikt vil også oppgraderingsprosjektet hjelpe til med bedre inneklima.

Svertesopp/mugg: Et annet problem om en mer sjeldent er at det har oppstått svertesopp/mugg på innsiden av yttervegg. Dette kan skje om det lagres klær eller skap står nært yttervegg uten lufting imellom. Problemet har vært observert i 1.etg. Løsningen er at man er forsiktig med å sette ting inntil yttervegg. Det som kan skje er at «duggpunktet» flyttes på innsiden av ytterveggen. Årsaken er igjen dårlig isolerte yttervegg og den langsiktige løsningen er oppgraderingsprosjektet med bedre isolering av fasadene.

15) *Avvik, driftsavvik*:

Det har vært noen drifts-avvik i 2024. Særlig på varmeanlegget.

16) Beredskap og sikkerhet:

Beboere gjør lurt i å sikre seg ved krisesituasjoner i Norge. **DSB.no** kan gi råd her. Prinsippet i EBS er først og fremst egenberedskapsprinsippet. Det vil si det pålegger først og fremst den enkelte sameier å planlegge samt ivareta egne behov ved krisesituasjoner. Man skal være selvhjulpen de tre første dagene. Her gjelder bl.a. tilstrekkelig mat og vann, radio, batterier, fyrstikk stearinlys, evt. medisiner, kontanter osv. For EBS sin del har man bl.a. sørget for strøm-aggregat og litt drivstoff.

Det kan også skje at det oppstår feil på varmeanlegget slik at dette ikke fungerer på noen timer/dager. Da kan det være lurt å ha en elektrisk varmeovn klar. Kanskje på tide å sjekke ut pipeløpet sitt å se om man kan bruke vedovn ved en kriseløsning?

Poenget er at man bør forberede seg på om en krisesituasjon skulle oppstå. Hver enkelt bør kartlegge sin situasjon og treffe fornuftige tiltak deretter.

Eiksmarka 23.5 - 2024

Skjalg V. Utheim

Driftsansvarlig

BankID Signing
Liv Bergh
2025-03-27
BankID Signing
Skjalg Utheim
2025-03-30
BankID Signing
Christian Joachim Thorsager
2025-03-31

Årsregnskap 2024
Eiksmarka Boligsameie

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 871 258 392

BankID Signing
Liv Bergh
2025-03-27

BankID Signing
Skjalg Utheim
2025-03-30

BankID Signing
Christian Joachim Thorsager
2025-03-31

RESULTATREGNSKAP

Eiksmarka Boligsameie

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter felleskostnader	1	**7 286 686**	**6 963 253**	**7 200 000**
Innkrevde felleskostnader eks vedl.l		6 088 515	5 764 451	6 400 000
Felleskostnader andel renter ordinæ		215 835	215 949	300 000
Felleskostnader andel avdrag ordin		982 336	982 853	500 000
Andre inntekter	2	**2 131 929**	**647 144**	**1 935 000**
Spesielt offentlig tilskudd for tjenest		0	80 000	0
Komplett mini		259 174	205 752	259 000
Strøm el-bil		105 238	87 476	60 000
Oppstillingsplass		36 000	36 000	0
Andel til trappevask		172 783	172 901	172 800
Ekstra Ordinær Innkreving		1 441 299	0	0
Annen driftsrelatert inntekt		69 668	8 280	1 440 000
Vaskeriinntekter		41 768	48 734	0
Etableringsgebyr ladepunkt el-bil		6 000	8 000	3 200
Sum driftsinntekter		**9 418 615**	**7 610 397**	**9 135 000**
Lønn og personalkostnader	3	**1 217 227**	**1 236 178**	**1 244 800**
Lønn til ansatte		754 505	738 162	750 000
Feriepenger		90 541	88 579	90 000
Feriepenger over 60 år		146	965	0
Fri telefon		8 292	7 992	8 400
Motkonto for gruppe 52		-8 292	-7 992	-8 400
Styrehonorar		240 000	240 000	240 000
Arbeidsgiveravgift		107 545	139 536	152 100
Arb.giv.avg av pål. feriepenger		12 787	12 626	12 700
Innberetningspliktig pensjonskostna		7 889	11 546	0
Gaver til ansatte		0	4 469	0
Innberetning OTP/AFP		0	3 005	0
Motkonto Innberetning OTP/AFP		0	-3 005	0
Annen personalkostnad		3 814	296	0
Avskrivning av driftsmidler og	4	**9 671**	**16 577**	**16 572**
Avskrivning på maskiner		9 671	16 577	16 572
Driftskostnader	3	**4 205 793**	**4 346 600**	**4 641 428**
Elektrisitet		119 182	131 556	120 000
Strøm varmeanlegg		1 034 125	1 558 065	1 500 000
Leie lokale		2 235	0	0
Renovasjonsavgift		21 826	367 747	400 000
Vann- og avløpsavgift		1 393 737	859 360	1 030 000
Feieavgift		15 329	17 382	18 000
Renhold		172 800	172 800	180 000
Leie maskiner		0	8 492	30 000
Annen leiekostnad		2 640	0	0
Verktøy og redskaper		3 230	4 779	0
Inventar		53 614	145	0
Driftsmateriale		84 743	37 556	60 000
Datautstyr		0	4 495	0
Arbeidsklær og verneutstyr		21 846	0	0
Honorar revisjon		0	23 625	20 000
Forretningsførerhonorar		180 372	165 363	180 000
Honorar for økonomisk rådgivning		0	20 467	20 000
Honorar for juridisk bistand, fradrag		8 663	0	50 000
Teknisk rådgivning		0	30 450	40 000
Kontorrekvisita		504	5 678	10 000
Data/EDB kostnad		12 186	37 979	45 000
Internett / TV		572 832	531 147	550 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.		750	0	0
Annen kontorkostnad		1 499	0	0
Telefon		10 400	9 600	10 000
sms		6 478	0	0
Porto		0	480	1 000
Drivstoff		6 000	4 500	0
Reisekostnad, ikke oppgavepliktig		10 000	0	0
Velferdskostnader		3 021	434	0
Kontingent, fradragsberettiget		3 100	66 260	68 000
Forsikring		276 431	239 362	280 000
Årsmøter		783	1 222	3 000
Øres avrunding		-344	-180	0
Bank- og kortgebyr		6 170	5 699	5 500
Fakturagebyr		70	273	5 000
Annen kostnad, fradragsberettiget		31 409	41 862	15 928
Tap på fordringer		150 163	0	0
Reparasjon og vedlikehold	5	**6 935 247**	**845 154**	**5 531 000**
Reparasjon og vedlikehold bygning		130 644	128 585	150 000

BankID Signing
Liv Bergh
2025-03-27

BankID Signing
Skjalg Utheim
2025-03-30

BankID Signing
Christian Joachim Thorsager
2025-03-31

RESULTATREGNSKAP

Eiksmarka Boligsameie

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Drift/vedlikehold VVS		107 108	180 811	100 000
Drift/vedlikehold elektro		29 087	180 992	100 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		42 441	231 884	100 000
Drift/vedlikehold brannsikring		0	20 854	20 000
Drift/vedlikehold vaskerianlegg		10 355	0	30 000
Drift/vedlikehold fyringsanlegg		439 742	79 650	0
Drift/vedlikehold fjernvarmeanlegg		6 185 528	0	5 000 000
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg		-9 659	0	0
Drift/vedlikehold garasjeanlegg		0	2 640	0
Egenandel forsikring		0	10 000	10 000
Kostnader dugnader		0	706	1 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr		0	9 031	20 000
Sum driftskostnader		**12 367 938**	**6 444 509**	**11 433 800**
Driftsresultat		**-2 949 322**	**1 165 888**	**-2 298 800**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER				
Annen renteinntekt	**6**	**72 690**	**47 013**	**75 000**
Annen renteinntekt		-210	47 013	0
Renteinnekter bank		72 900	0	75 000
Annen finansinntekt	**6**	**7 840**	**385**	**0**
Annen finansinntekt		7 840	385	0
Annen rentekostnad	**6**	**135 876**	**101 691**	**300 000**
Annen rentekostnad		5 035	0	0
Renter lån		130 841	101 691	300 000
Annen finanskostnad	**6**	**1 080**	**360**	**0**
Annen finanskostnad		1 080	360	0
Resultat av finansposter		**-56 426**	**-54 653**	**-225 000**
Resultat før skattekostnad		-3 005 749	1 111 235	-2 523 800
Resultat		**-3 005 749**	**1 111 235**	**-2 523 800**
Årsresultat		**-3 005 749**	**1 111 235**	**-2 523 800**

BankID Signing
Liv Bergh
2025-03-27
BankID Signing
Skjalg Utheim
2025-03-30
BankID Signing
Christian Joachim Thorsager
2025-03-31

BALANSE

Eiksmarka Boligsameie

EIENDELER	Note	2024	2023
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	**4**	**110 300**	**110 300**
Bygninger - garasjer		110 300	110 300
Boliger inklusive tomter		-1 340 000	-1 340 000
Boliger (vaktmesterleilighet)		1 340 000	1 340 000
Maskiner og anlegg	**4**	**0**	**9 670**
Maskiner og anlegg		0	9 670
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	**4**	**0**	**1**
Inventar		0	1
Sum varige driftsmidler		**110 300**	**119 971**
Sum anleggsmidler		**110 300**	**119 971**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	**7**	**99 586**	**76 620**
Kundefordringer		284 288	78 767
Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt		0	32 392
Avsetning tap på fordringer		-184 702	-34 539
Andre kortsiktige fordringer	**7**	**187 029**	**569 696**
Andre forskuddsbetalte kostnader		187 029	569 696
Sum fordringer		**286 616**	**646 316**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	**8**	**3 405 374**	**2 576 728**
Driftskonto HB (9490.06.26376)		1 538 626	784 499
Sparekonti HB (9490.06.26384)		1 839 287	1 769 396
Bankinnskudd for skattetrekk (9490.06.26		27 460	22 833
Sum omløpsmidler		**3 691 989**	**3 223 044**
Sum eiendeler		**3 802 289**	**3 343 015**

BankID Signing
Liv Bergh
2025-03-27

BankID Signing
Skjalg Utheim
2025-03-30

BankID Signing
Christian Joachim Thorsager
2025-03-31

BALANSE

Eiksmarka Boligsameie

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		**-2 008 298**	**997 450**
Annen egenkapital		6 278 598	997 450
Udekket tap		-8 286 896	0
Udisponert resultat		-1	0
Sum opptjent egenkapital		**-2 008 299**	**997 450**
Sum egenkapital		**-2 008 299**	**997 450**
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		**4 663 067**	**1 429 424**
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 203 958	1 429 424
Lån HB 9490.70.80972		3 459 109	0
Annen langsiktig gjeld		**5 000**	**5 000**
Depositum		5 000	5 000
Sum annen langsiktig gjeld	**10**	**4 668 067**	**1 434 424**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	**11**	**477 171**	**529 741**
Leverandørgjeld		477 171	529 741
Skyldig offentlige avgifter		**44 676**	**39 251**
Forskuddstrekk		27 371	22 783
Skyldig arbeidsgiveravgift		17 305	16 468
Annen kortsiktig gjeld	**11**	**620 675**	**342 149**
Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn		12 790	12 629
Gjeld til ansatte og eiere		0	12 864
Skyldig feriepenger		90 712	89 570
Påløpt rente		15 350	4 985
Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek		501 823	222 101
Sum kortsiktig gjeld		**1 142 521**	**911 141**
Sum gjeld		**5 810 588**	**2 345 565**
Sum egenkapital og gjeld		**3 802 289**	**3 343 015**

Østerås, 27.03.2025
Styret i Eiksmarka Boligsameie

Skjalg Vilfred Utheim	Christian Joachim Thorsager	Liv Bergh
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

BankID Signing
Liv Bergh
2025-03-27
BankID Signing
Skjalg Utheim
2025-03-30
BankID Signing
Christian Joachim Thorsager
2025-03-31

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer og gjeld som skal gjøres opp innen ett år klassifiseres som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Inntektene resultatføres når de er opptjent.
Vedlikehold kostnadsføres løpende etter hvert som det utføres.

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 fortløpende 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 fellesutgifter. 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

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader som vedrører regnskapsåret. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten "Kundefordringer".

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre inntekter gjelder inntekter fra sameiets vaskeri, garasje- og oppstillingsplasser og strøm el-biler, samt ekstraordinære innkrevninger

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER

Årets resultat gjelder lønnskostnader, samt styrehonorar for perioden 2023/2024. Sameiet har to deltidsansatte (vaktmester og driftsassistent).
Selskapet er pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

BankID Signing
Liv Bergh
2025-03-27
BankID Signing
Skjalg Utheim
2025-03-30
BankID Signing
Christian Joachim Thorsager
2025-03-31

NOTE 4 ANLEGGSMIDLER

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlike gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene. Virksomheten har balanseført anleggsmidler som er ment til varig eie eller bruk. Anleggsmidlene blir avskrevet over forventet økonomisk levetid.

Maskiner	Flisehugger
Anskaffelseskost 01.01.	81 405
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.	81 405
Akkumulerte avskrivninger 31.12	71 735
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	81 405
Bokført verdi per 31.12	0
Årets avskrivning	9 670
Anskaffelsesår:	2019
Antatt levetid i år:	5

NOTE 5 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det kostnadsført kr 6 935 247,- til reparasjon og vedlikehold bygg, fjernvarmeanlegg, fyringsanlegg, og innvendig og utvendig anlegg.

NOTE 6 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 80 530, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 136 956.

NOTE 7 FORDRINGER

Kundefordringer gjelder restanser knyttet til felleskostnader.
Andre forskuddsbetalte kostnader gjelder kostnader til forsikring, pensjonskostnad og TV/internett som er betalt i 2024, men som vedrører 2025.

NOTE 8 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 3 405 374,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonavn	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Driftskonto Handelsbanken	1 538 626	784 499
Sparekonto Handelsbanken	1 839 287	1 769 396
Skattetrekkskonto	27 460	22 833
	3 405 374	2 576 728

BankID Signing
Liv Bergh
2025-03-27
BankID Signing
Skjalg Utheim
2025-03-30
BankID Signing
Christian Joachim Thorsager
2025-03-31

NOTE 9 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Egenkapitalen utgjør -2 008 298,- disponert for årets resultat 2024.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Inngående balanse	997 450	-113 785
Fra årets resultat	-3 005 748	1 111 235
Egenkapital hittil år	-2 008 298	997 450

Sameiet har negativ egenkapital som følge av økte kostnader til vedlikehold. Styret har budsjettert med positivt resultat det kommende året, som vil bedre egenkapitalandelen.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregnes størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller evne til å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 2 549 468 per 31.12.2024.

	2024	2023
Kortsiktige fordringer	99 586	76 620
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	187 029	569 696
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3 405 374	2 576 728
Sum omløpsmidler	3 691 989	3 223 044
Leverandørgjeld	-477 171	-529 741
Skattetrekk og andre trekk	-27 371	-22 783
Skyldige offentlige avgifter	-30 095	-29 097
Annen kortsiktig gjeld	-607 885	-329 520
Disponible midler	2 549 468	2 311 903

NOTE 10 LANGSIKTIG GJELD

Långiver: Handelsbanken.
Lånnummer 9490.70.49404.
Lånetype: Annuitet, 12 terminer årlig.
Nominell rente: 6,7 %
Dato siste termin: 13.05.2029.

IB 2024	**1 429 424**
Nedbetalt i år	225 466
Gjeld pr. 31.12.2024	**1 203 958**

Långiver: Handelsbanken.

BankID Signing
Liv Bergh
2025-03-27
BankID Signing
Skjalg Utheim
2025-03-30
BankID Signing
Christian Joachim Thorsager
2025-03-31

Lånnummer 9490.70.80972.
Lånetype: Annuitet, 12 terminer årlig.
Nominell rente: 6,85%
Dato siste termin: 15.10.2034

IB 2024	**3 500 000**
Nedbetalt i år	40 891
Gjeld pr. 31.12.2024	**3 459 109**

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 9490.70.49404.

Eierbrøk	Antall andeler	Andel gjeld	Sum fellesgjeld
55	28	5972	167 216
77	60	8361	501 649
84	28	9121	255 385
92	28	9990	279 707
11088	**144**		**1 203 958**

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 9490.70.80972.

Eierbrøk	Antall andeler	Andel gjeld	Sum fellesgjeld
55	28	17 158	480 432
77	60	24 022	1 441 295
84	28	26 205	733 750
92	28	28 701	803 631
11088	**144**		**3 459 109**

Det er ikke stilt pantesikkerhet for lånet. Imidlertid hefter hver enkelt sameier for lånet i samsvar med sin eierbrøk. Sameierne har et personlig ansvar for sin del av gjelden. Ved mislighold av lånet står den enkelte sameier ansvarlig for sin andel.

NOTE 11 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjelden består av fakturaer som er bokført i regnskapsåret, men forfaller etter 31.12.2024
Forskudd fra kunder gjelder fakturaer som er utsendt i regnskapsåret, og som vedrører 2025.

BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eiksmarka Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eiksmarka Boligsameie

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligselskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 boligselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 3N1H0-JYPS1-3NPHF-6ZFGO-VZMZB-KQQCW

forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3N1H0-JYP51-3NPHF-6ZFGO-VZMZB-KQQCW

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."

Ludvigsen, Frode
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-2557508
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-02 11:52:14 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 3N1H0-JYP51-3NPHF-6ZFGO-VZMZB-KQQCW

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.

Forslag fra styret:

Ny forbedret internett og tv avtale for beboere i Eiksmarka Boligsameie.

Det har vært mange problemer med internett tilførselen her i Eiksmarka Boligsameie i året som har gått. Det hagler inn med feilmeldinger fra Telenor, med beskjed om brudd på linjen eller vedlikehold/reparasjonsarbeider.

En av hovedårsakene til at det er såpass mange feil med internettlinjen vår er at mye av ledningsnettet som fører internett ligger i luft over bakken. Nettet distribueres via ledning på taket mellom EBS sine 12 bygninger. Disse ledningene er svært utsatt for vær og vind og dette medfører dessverre mange reparasjoner som Telenor må utføre. Det ledningsnettet vi har i dag er ikke forenlig med dagens eller kommende tids krav og behov.

Styret ser dette som en uholdbar situasjon for sameierne og har i denne forbindelse innhentet tilbud fra 3 ulike aktører. Fibernett gir betydelig høyere hastigheter og stabilitet enn tradisjonelle kobberbaserte bredbånd, og er en viktig del av utbyggingen av fremtidens internett.

Fra prismatrisen (se vedlegg) er det styrets vurdering at Telia og Telenor er de mest interessante leverandører. Telia kan tilby prisgaranti i to år (dvs ingen prisøkning bortsett fra KPI) mens Telenor ikke gjør det. Begge leverandører bygger fiber med 5 års bindingstid. Begge leverandører kan gi bruker personlige fordeler (poeng eller rabatter) ved at både fiber/tv og private mobiltelefonavtaler får den samme leverandøren.

Telia garanterer et nedgravd fibernett mens Telenor ikke kan garantere det samme. Styret regner generelt sett med at et nedgravd bakkenett for fiber har dobbelt så lang levetid og sikrer et mer «stabilt nett» i forhold til et nett med luftspenn.

Eiksmarka Bolig-sameie vil sitte igjen med verdien og eierskapet til fibernettet etter avtaleperioden. Sameiet kan da fritt kunne inngå avtale med andre fiberaktører etter bindingstiden. Av tilbudene kan man lese at det har vært en stor vilje fra leverandørenes side for å kunne sponse oppgradering av vårt nett.

Styret tror at produktet Telia Flex Max med alternativ A,B og C er det som kan treffe de fleste i EBS. Fordi det er rimelig, allsidig og bør kunne ivareta alle bruker-grupper på en god måte.

Det er mulig å finne mer info om produktene Telia Flex max og Telenors komplett/Telenor frihet ved å gå på hjemmesiden til nevnte leverandører.

Brukerstatus pr.mars 2025: 87 boenheter har brukt TV tjenester siste måned. 90 boenheter har 50 Mb som standard bredbåndhastighet.

Av nevnte grunner anbefaler styret produktet Telia Bredbånd Flex Max som det foretrukne alternativet til EBS.

Forslag til vedtak:

Produktet Telia Flex Max velges som neste tv/bredbåndprodukt fra desember 2025.

Produktet betales over faktura for fellesutgifter som *enhetspris* etter fellesutgifter og på egen linje.

Status pr.mars 2025: 87 boenheter har brukt TV tjenester siste måned. 90 boenheter har 50 Mb som standard bredbåndhastighet

Leverandør	Produkt	Kollektiv pris	Avtaleperiode	Div.	Totalt for TV + bredbånd
Global Connect	Kun bredbånd 100 Mb	349,-	7 år	TV fra kr 269,- Allente (liten TV pakke)	fra 618,-
				Evt RiksTV Fleksipakken fra 349,- (3 NRK kanaler, TV Norge, TV3, TV2 kanaler + TV2 Play m/reklame + 6 valgfrie kanaler)	fra 698,-
				Det antas at Global Connect har 2,2 mil i investeringskostnader for fiber under bakken.	
Telia	Bredbånd Flex Max som inkluderer følgende alternativ:				
	A: 100 Mb+TV m/10 kanaler + 5 poeng	368,-	5 år	Ingen kollektiv prisøkning de første 2 årene, kun KPI. Fiber i bakken. Rørtrasè delvis klargjort av Eiksmarka BS.	368,-
	B: 1000Mb	368,-	5 år	(liten TV pakke. NB! TV2 kanaler + TV2 Play kommer tilbake, implementert i liten TV pakke når ny samarbeidsavtale med TV2 foreligger)	
	C: 30 Mb+TV m/10 kanaler + 50 poeng	368,-	5 år		
				Det antas at Telia har 2,2 mil i investerings-kostnader for nedgravd fiber	
Telenor	Kun bredbånd 150 Mb (Bredbånd Start)	199,-	5 år	TV fra kr 319,- (liten TV pakke) + T-We boks 129,-. Kombinasjon av fiber i bakken & luftstrekke. Ingen prisgaranti etter 1. år	647,- inkl. T-we box
	Komplett 50 viderføring av dagens avtale i 2 år	379,-	2 år		379,- ikke fiber
	Komplett 50 fiber 50	379,-	5 år		379,-
Telenor	Frihet a kun bredbånd 1000 MB	329,-	5 år	***Telenor har 1,5 mil i investerings- kostnad for etablering av fiber i luftspenn og nedgravd under bakken***	
Frihet	Frihet b 1000 MB + liten tv pakke 290,- + dekoder 99/129,-	718,- / 748,-	5år		fra 718,-
	Frihet c 50 MB + T-we basis 12 norske kanaler + dekoder	428,- / 458,-	5 år		fra 428,-

Frihet S

200 poeng

Frihet S gir deg 200 poeng og bredbånd 1000 inkludert. Du kan velge om du vil ha T-We og/eller bredbånd i fellesavtalen.

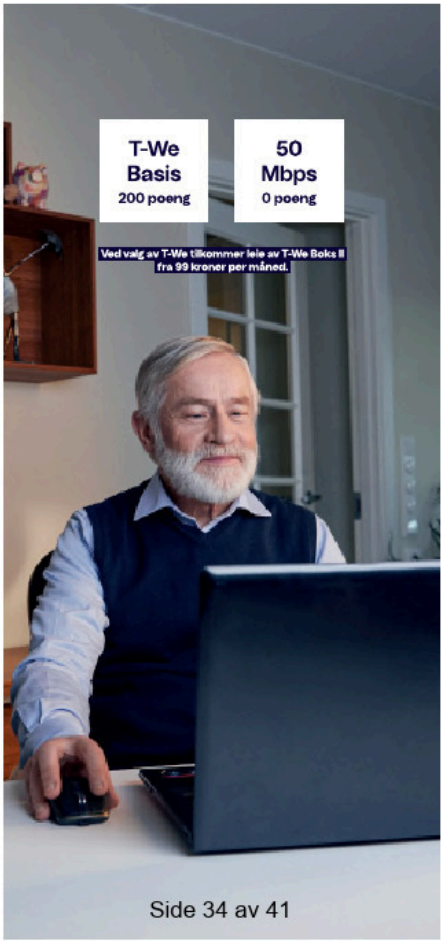
Bredbåndshastigheter

50 Mbps	150 Mbps	250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1000 Mbps
0 poeng	120 poeng	140 poeng	160 poeng	180 poeng	200 poeng
					Forhåndsvalgt

Tre eksempler på bruk av poeng

Hver enkelt boenhet kan fritt velge hvor mye bredbånd og/eller TV- og strømmetjenester de selv ønsker. Her er noen eksempler på hvordan beboere kan bruke poengene til å tilpasse tilbudet til sine behov. Bruker du mer poeng enn det du har inkludert, får du mulighet til å kjøpe ekstra poengpakker. En poengpakke inkluderer 20 poeng og koster 29 kroner per måned. Du kan når som helst si opp dine ekstra poengpakker ved å fjerne innhold eller nedgradere bredbåndshastigheten din. Merk at du kun betaler for de dagene du har ekstra poengpakker.







T-We Basis (inkludert T-We App)

200 poeng

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · NRK · 2 Direkte · 2 Zebra · 2 Nyheter · TV 3 · TV 3+ · TV Norge · FEM · REX

T-We App er inkludert

Med T-We App får du TV- og strømmetjenesten T-We på mobil, nettbrett, Apple TV og Google TV.



Valgfritt innhold (forutsetter T-We Basis)

Strømmetjenester



Inkludert i T-We Basis



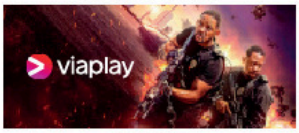
35 poeng



100 poeng (standard) / 140 poeng (premium)



80 poeng



90 poeng



50 poeng



10 poeng

ESPEVIK DESIGN/NOVEMBER 2024

Kanalpakker og strømmeinnhold

sport+ · sport1 · sport2 · sport3 — 30 poeng

EUROSPORT 1 · EUROSPORT N — 15 poeng

2 Sport 1 · 2 Sport 2 — 12 poeng

nickelodeon · nick jr. · nicktoons — 6 poeng

Discovery — 2 poeng

BBC NORDIC — 4 poeng

Love Nature 4K — 5 poeng

CN — 3 poeng

Disney Channel · Disney Extra Channels — 6 poeng

National Geographic · National Geographic Wild — 4 poeng

National Geographic Now — 2 poeng

Cartoonito — 2 poeng

Enkeltkanaler

1–3 poeng per kanal

svt1 · svt2 · Heim · TV5 · 3sat · tv2 · YLE 1 · TVL

Produkttilbud og poengverdi på innhold kan bli endret. Enkelte innholdsvalg kan låses første 30 dager. Det blir gitt informasjon om dette ved bestilling.

Alltid med Telenor:

Alltid WiFi
Garanterer at du blir fornøyd med WiFi-dekningen i hele hjemmet.

Nettvern+
Nettvern+ er et forsterket sikkerhetsfilter som hindrer deg i å gå inn på utrygge nettsider og beskytter deg mot digitale trusler.

Alltid på Nett-garanti
Hvis nettet faller ut sørger vi for at du kommer deg på nett igjen.

TV- og strømmetjenesten T-We
Telenor T-We samler TV- og strømmetjenester på ett sted, og gir deg førsteklasses underholdning når og hvor du vil – også på ferie i Europa (EU/EØS).



Med pakken Komplett får du TV- og strømmetjenesten T-We og stabilt bredbånd fra Telenor.

TV- og strømme-tjenesten T-We

- T-We Basis
- 120 poeng til valgfritt innhold
- Bytt kanaler og strømme-tjenester når du vil
- Brukerprofiler som anbefaler innhold
- T-We appen i hele EU/EØS

Bredbånd

- Bredbånd 50 Mbps
- Alltid På Nett-garanti
- Sikkerhetsfilteret Nettvern+
- Rabatt på individuell opp-gradering av hastighet

Oppgradering

Du står fritt til å opp-gradere ditt abonnement individuelt. Se priser her:

- Bredbånd 150 ***429,–***
- Bredbånd 250 ***509,–***
- Bredbånd 500 ***589,–***
- Bredbånd 750 ***909,–***
- Bredbånd 1000 ***999,–***

Kjøp av ekstra poengpakker med 20 poeng uten bindingstid koster 29 kroner per måned.

telenor

Telenor T-We

Med T-We får du en basispakke og 120 poeng som du kan bruke på å velge inn strømmetjenester og innhold du selv ønsker. Vi har gjort det enkelt med et startoppsett med de mest populære kanalene. Disse er markert i blått under og kan byttes når du vil.

T-We Basis

Dette er basispakken med de faste kanaler som alle får, og som inkluderer ukesarkiv, strømmetjenesten NRK-TV og radiokanaler.

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · NRK · 2 Direkte · 2 Zebra · 2 Nyheter

Valgfritt innhold (forutsetter T-We Basis)

Du velger selv hvilke strømmetjenester, kanalpakker og kanaler du vil ha i pakken din. Ulikt innhold krever ulikt antall poeng.

Strømmetjenester



Inkludert i T-We Basis



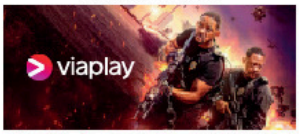
35 poeng



100 poeng (standard) / 140 poeng (premium)



80 poeng



90 poeng



50 poeng



10 poeng

Kanalpakker og strømmeinnhold

Her finner du både TV-kanaler og strømmeinnhold satt sammen innenfor den sjangeren du ønsker.

Vsport+, Vsport1, Vsport2, Vsport3	EUROSPORT 1, EUROSPORT N; 2 Sport 1, 2 Sport 2	Nick, Nick Jr., Nicktoons	Discovery; BBC NORDIC	Love Nature; CN	Disney Channel, Disney Extra Channels	National Geographic, Wild	National Geographic Now; Cartoonito
30 poeng	15 poeng; 12 poeng	6 poeng	2 poeng; 4 poeng	5 poeng; 3 poeng	6 poeng	4 poeng	2 poeng; 2 poeng

Enkeltkanaler

1–3 poeng per kanal

BBC News · Vox · TLC · 2 Livsstil · TV 6 · svt1 · svt2 · DR 1 · DR 2 · Heim · Animal Planet · ID · Science · 4 · TV 2 · svt Barn · svt24 · CNN · SF-Kanalen · CNBC Europe · Sky News · DW · Nat Geo · Bloomberg · Babytv · Cbs Reality · TV5 · 3sat · Natur Kanal 1 · tve · Al Jazeera · Utsav Bharat · Utsav Plus · Utsav Gold · Vijay TV · mezzo Live · MTV · MTV Live HD · MTV 90s · Club MTV · MTV 80s · MTV Classic · TVP Polonia · Rai 1 HD · RTL · YLE 1 · Hustler · Eurosport · Fight · Kanal 10 · TVL

ESPEVIK DESIGN/FEBRUAR 2026

T-We App er inkludert

Med T-We App får du TV- og strømmetjenesten T-We på mobil, nettbrett, Apple TV og Google TV. Du får underholdning overalt – om du er hjemme, på hytta eller ferie i Europa.

Produkttilbud og poengverdi på innhold kan bli endret. Enkelte innholdsvalg kan låses første 30 dager. Det blir gitt informasjon om dette ved bestilling.





Kollektiv pris

368,-

pr mnd / boenhet

inkl. TV boks og router

Dette får dere forhåndsvalgt i fellesavtalen:

100 Mbit/s internetthastighet

Passer for storfamilier på over 5 personer, med mange enheter koblet til nettet samtidig. Ekstra behov for høy hastighet til strømming i 4K, og gaming.

5 TV-poeng

NETFLIX	max	viaplay	skySHOWTIME	prime
50 poeng	30 poeng	45 poeng	30 poeng	30 poeng

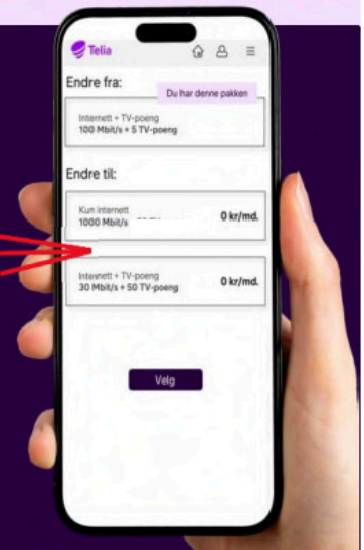
EUROSPORT 2 / EUROSPORT 1	SVT2	sport	VG TV	CNN
10 poeng	2 poeng	20 poeng	1 poeng	1 poeng

.. men hver husstand kan selv endre sin pakke - uten ekstra kostnad

Med Bredbånd Flex Max kan hver husstand selv endre sin sammensetning av bredbåndshastighet og TV-poeng i sin pakke. I fellesavtalen har man flere ulike alternativer å velge mellom – uten ekstra kostnad.

Husstanden kan endre sin pakke når som helst, så mange ganger man vil. Du kan endre din sammensetning av TV og bredbånd, helt uten ekstra kostnad – men har du behov for **mer** enn det som er inkludert i fellesavtalen, kan du kjøpe dette individuelt og får egen faktura fra Telia.

Last ned appen eller logg inn på telia.no/minside for å endre bredbåndshastighet og TV-poeng.



Telia Samlet – samler du TV, bredbånd og mobil hos oss får du flere fordeler:

TELIA SAMLET		TELIA SAMLET
Flere TV-poeng	Flere TV-poeng	Surfegaranti
Surfegaranti	Dobbel data	Dobbel data
Dobbel data		

I Trygg på Nett trygghetspakken får hver husstand tilgang til ubegrenset lagring av bilder, video og dokumenter i appen Telia Sky.

Veil. pris: 69 kr/md. I tilbudet fra Telia får du denne tjenesten kostnadsfritt!

*endringer i TV-poeng kan forekomme. Se alltid telia.no for oppdatert valgmeny med oversikt over kanaler og strømmetjenester.

Strømming og TV med Telia Play

Se fullstendig oversikt over innholdet i Telia Play. Scann QR-koden, eller gå inn på www.telia.no/itv/innholdsoversikt

Spar penger, og bruk poengene dine på å velge mellom populære strømmetjenester:



Se Telia Play slik du vil

På hytta, i teltet, eller i campingvognen – deres kollektive avtale inkluderer Telia Play-abonnement, slik at du kan se på innhold hvor du vil! Ta opptak av dine favorittprogrammer, og fortsett der du slapp.

Du velger selv hvilket utstyr du ønsker å bruke; Apple TV, Android Smart-TV, mobil, eller selvfølgelig med en TV- og strømmeboks fra Telia.

Download on the App Store GET IT ON Google Play

Velg så mange ganger du vil – med noen få tastetrykk!

Telia har ingen bindingstid eller karantene på valg av innhold. Det betyr at du kan gjøre så mange valg du vil – ha Netflix den ene dagen, og Viaplay den andre. Du bestemmer! På den måten slipper du å betale for flere strømmetjenester, eller miste oversikten.

Du kan enkelt velge hva du vil se på i Valgmenyen, med noen få tastetrykk.

Trenger beboer flere TV-poeng? Beboer kan enkelt kjøpe flere poeng på **telia.no/minside**, og bruke de på å velge enda mer innhold.

Spar penger og fjern strømmeknot – samle alt i Telia Play!

NETFLIX ~~159~~ kr/md. 0 kr/md.

**endringer i TV-poeng kan forekomme. Se alltid telia.no for oppdatert valgmeny med poengsum/verdi. Pris Netflix Premium per 02.2025.*

Budsjett 2025

262 - Eiksmarka Boligsameie

Konto	Kontonavn	Kommentar	Budsjett 2025
Inntekter			
3601	Felleskostnader bolig		6 688 524,00
3607	Komplett mini (tv og internett)		259 200,00
3629	Strøm el-bil	Strøm elbil	100 000,00
3629	Drift / vedlikehold ladeanlegg		28 800,00
3653	Trappevask		172 800,00
3690	Avdrag lån		1 240 000,00
3695	Renter og omkostninger lån		305 000,00
Sum inntekter			**8 794 324,00**
Kostnader			
2230	Gjeldsbrevlån	Lån 94907049404 - Avdrag	253 936,00
2231	Gjeldsbrevlån	Lån 94907080972 - Avdrag	245 170,00
5000	Lønn til ansatte	Lønn til ansatte	750 000,00
5091	Påløpte feriepenger	Feriepenger	90 000,00
5330	Styrehonorar	Styrehonorar	246 000,00
5400	Arbeidsgiveravgift	Arbeidsgiveravgift	140 000,00
5405	Arbeidsgiveravgift feriepenger	Aga feriepenger	12 700,00
6015	Avskrivning på maskiner	Avskrivninger	16 500,00
6300	Leie lokale og felleskostnader	Leie av lokale	2 000,00
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	Kommunale avgifter	1 650 000,00
6340	Lys, varme, energi		1 200 000,00
6360	Renhold	Renhold	180 000,00
6420	Leie datasystemer	Datakostnader	45 000,00
6550	Driftsmateriale	Verktøy, arbeidsklær. driftsmateriale etc	100 000,00
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	Vedlikehold	400 000,00
6650	Påkostning / Rehabilitering / Investering	Bergvarmeanlegg , varmesentraler oppgradering	2 000 000,00
6650	Påkostning / Rehabilitering / Investering	Det er behov for flere ladestasjoner i EBS spredt på	60 000,00
6710	Forretningsførerhonorar	Forvaltning og revisjon	196 000,00
6800	Kontorrekvisita	Kontorrekvisita	10 000,00
6900	Elektronisk kommunikasjon	Telefoni	10 000,00
6940	Porto og andre forsendelseskostnader	Porto	2 000,00
6980	Elektroniske fellesavtaler	Internett og TV	692 000,00
7020	Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	Drivstoff	6 000,00
7140	Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	Reisekostnad	10 000,00
7410	Kontingent, ikke fradragsberettiget	Kontingent huseierne	3 200,00
7450	Kontingent boligbyggelaget	Kontingent ABBL	500,00
7500	Forsikringspremie	Forsikring	360 000,00
7770	Bank og kortgebyrer	Gebyrer	8 000,00

7781	Kostnader for bomiljøtiltak	Dugnad, julegrantenning, sommerfest etc.	5 000,00
8150	Renteutgifter langsiktig lån	Lån 94907080972 - Gebyr	1 080,00
8150	Renteutgifter langsiktig lån	Lån 94907080972 - Rente	77 048,00
8150	Renteutgifter langsiktig lån	Lån 94907049404 - Rente	227 692,00
8150	Renteutgifter langsiktig lån	Lån 94907049404 - Gebyr	1 080,00
Sum kostnader			**9 000 906,00**
Sum resultat			**-206 582,00**

Disponible midler	
Budsjettert resultat uten opptak og avdrag langsiktig gjeld	**292 524,00**
Tilbakeføring avskrivninger	**0,00**
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	**-499 106,00**
Endring disponible midler	**-206 582,00**

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Eiksmarka Boligsameie torsdag 06.11.2025 kl. 18:00 - Velhuset Niels Leuchs vei 40.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Geir Ellefsen, ABBL

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Geir Ellefsen, ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 61 seksjonseiere med stemmerett, samt 17 registrerte fullmakter, totalt 78 stemmer

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Niels Christian Moe

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkalling og dagsorden godkjennes mot 11 stemmer

2. Styret presenterer relevant info

1. Varmeanlegget og tiltakene fremover: Hvorfor det er viktig å fullføre og om valgt løsning: David Zijdemann, styret bistår
2. Vinduer og balkongdører: Atle Simonsen, styret bistår
3. Inngangsparti dører. Atle Simonsen, styret bistår
4. Kjeller og lofts dører Atle Simonsen, styret bistår

Vedtak:
Tas til orientering

3. Avstemming om IN løsning

3.1 Forslag om IN løsning vedr låneopptak på 23,5 millioner

Vedtak:
Forkastet med overveldende flertall

3.2 Forslag om nytt punkt til vedtektene

§ ? (Ny paragraf) Innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån

Sameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemt lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom sameiet og ABBL, samt hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte seg av ordningen. Det gjøres oppmerksom på at ved individuell nedbetaling av felleslån vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets lån. Det betyr at nåværende og senere seksjonseiere hvor seksjonen har innfridd sin andel av felleslånet fortsatt risikerer å måtte dekke sin andel av sameiets fellesgjeld. ABBL som forvalter påtar seg intet ansvar for uønskede konsekvenser ved inlån.

Vedtak:
Trukket

4. Spørsmål til styret / kompetansegruppa

Eventuelle øvrige relevante spørsmål og svar fra sameiere til styret/kompetansegruppa.

Vedtak:
Til orientering

5. Oppsummering og avslutning

Oppsummering og avslutning V/Geir Ellefsen, ABBL

Vedtak:
Tatt til orientering

Protokoll ekstraordinært møte for Eiksmarka Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Geir Ellefsen (sign.)	07.11.2025
Protokollvitne	Niels Christian Moe (sign.)	08.11.2025

Eiksmarka Boligsameie



Ekstraordinært årsmøte | 2025

Ekstraordinært årsmøte i Eiksmarka Boligsameie - Torsdag 06.11.2025

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 Ekstraordinært 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 Ekstraordinært årsmøte i Eiksmarka Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ekstraordinært årsmøte

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ekstraordinært 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

Eiksmarka Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Eiksmarka Boligsameie

Tid: Torsdag 06.11.2025 kl. 18:00
Sted: Vel-huset Niels Leuchs vei 40

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Geir Ellefsen, ABBL

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Geir Ellefsen, ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Styret presenterer relevant info

1. Varmeanlegget og tiltakene fremover: Hvorfor det er viktig å fullføre og om valgt løsning: David Zijdemann, styret bistår
2. Vinduer og balkongdører: Atle Simonsen, styret bistår
3. Inngangsparti dører. Atle Simonsen, styret bistår
4. Kjeller og lofts dører Atle Simonsen, styret bistår

Forslag til vedtak: Tas til orientering

3. Avstemming om IN løsning

3.1 Forslag om IN løsning vedr låneopptak på 23,5 millioner

Forslag til vedtak: IN løsning vedr låneopptak på 23,5 millioner kroner vedtas. For å finansiere utskifting av: vindu, balkongdører, kjeller og lofts dører samt nytt inngangsparti. IN ordningen erstatter annen lånefinansiering.

3.2 Forslag om nytt punkt til vedtektene

§ ? (Ny paragraf) Innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån

Sameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemt lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom sameiet og ABBL, samt hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte seg av ordningen. Det gjøres oppmerksom på at ved individuell nedbetaling av felleslån vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets lån. Det betyr at nåværende og senere seksjonseiere hvor seksjonen har innfridd sin andel av felleslånet fortsatt risikerer å måtte dekke sin andel av sameiets fellesgjeld. ABBL som forvalter påtar seg intet ansvar for uønskede konsekvenser ved inlån.

Forslag til vedtak: Godkjennes

Styrets innstilling: Forslaget faller om ikke inlån blir vedtatt

4. Spørsmål til styret / kompetansegruppa

Eventuelle øvrige relevante spørsmål og svar fra sameiere til styret/kompetansegruppa.

5. Oppsummering og avslutning

Oppsummering og avslutning V/Geir Ellefsen, ABBL

Med vennlig hilsen
Eiksmarka Boligsameie
Styret

Styrebrev 2-25

Informasjon om prosessene bak vedlikeholdsplaner i 2026

I dette styrebrevet:

1. **Varmesystemet for de fem sørblokkene**
2. **Byggeteknisk støtte i prosessene med vedlikehold**
3. **Prosessen med forberedelser til utskifting/vedlikehold av vinduer.**
4. **Praktisk informasjon om prosessen videre med vinduer og nødvendig vedlikehold. Kontrahering av vindusentreprenør.**
5. **Hva med kjeller-, lofts- og inngangsdører, hvorfor må disse tas nå?**
6. **Hva med dørene i inngangspartiet?**
7. **Finansiering av vedlikeholdstiltakene. Resultat fra spørreundersøkelsen.**
8. **Finansiering av vedlikeholdstiltakene. Konkret tilbud på banklån.**
9. **IN-ordning, hva er det?**
10. **Svar på spørsmål til styret.**
11. **Stor lønnsomhet i prosjektet.**
12. **Kommunikasjon mellom sameiet og styret.**
13. **Rolig periode framover de neste 10 årene. Trekkerør for fiber og ekstra vannrør. Andre positive ting. Leilighetspriser vil stige.**
14. **Ny forretningsfører for EBS.**
15. **Bli kjent med styreportalen i ABBL**
16. **Varsel om økning av fellesutgiftene fra 1. Januar 2026.**
17. **Innkalling til informasjonsmøte/ekstraordinært sameiermøte.**

Vedlegg 1: Artikkel fra Huseierne: Hvem er ansvarlige for vinduer og dører?

Vedlegg 2: Beskrivelse av Nordan vinduer: Kvaliteter og u-verdier.

Vedlegg 3: Illustrasjon av antatt fremtidig husleie i EBS.

1. Varmesystemet for de fem sørblokkene

Styret er i prosess med å sluttføre avtalene med leverandør av varmesentraler i E76 og E84. Det ble i august/september søkt om støtte fra Enova til etablering av de nye sentralene. EBS mottok i oktober tilsagnsbrev om støtte til dette arbeidet. Arbeidet vil starte opp innendørs i begge blokkene i løpet av

februar/mars 2026 og sluttføres før fyringssesongen starter høsten 2026. Utearbeidet er planlagt ferdigstilt innen utgangen av 2025.

2. Byggeteknisk støtte i prosessene med vedlikehold

Styret har i arbeidet med utskifting av vinduer og dører støttet seg på ABBLs byggetekniske konsulentteam. ABBLs team har vært til uvurderlig hjelp til å innhente/vurdere nødvendige tilbud fra kompetente leverandører av vinduer og deres samarbeidspartner på produksjonssiden av vinduer. I prosessen med vinduer/dører har Atle Simonsen vært vår kontaktperson i ABBL. Han skal kvalitetssikre styrets prosess, bistå i gjennomføringen av vindusutskiftingen og kvalitetssikre leverandørens arbeid. Dette innebærer også eventuelle avvik og feilrettinger ved innsetting av nye vinduer og dører.

Styret har i arbeidet med varmesentralene og tilhørende varmesystemer støttet seg på flere eksterne konsulenter, og fått spesiell god oppfølging og rettledning av ekspertteam fra leverandøren Nibe, som har levert varmesentralene til de 7 øvre nord-blokkene. Vi fortsetter dette samarbeidet også når arbeidet skal sluttføres i de 5 nedre sørblokkene.

3. Prosessen med forberedelser til utskifting/vedlikehold av vinduer.

Arbeidet ble påbegynt av daværende styre allerede for 14 år siden da EBS hadde et byggeteknisk utvalg ledet av Utheim. En tiltaksplan/vedlikeholdsplan ble da utarbeidet. Senere kom ABBL med sitt byggetekniske kompetanseteam på banen og oppdaterte denne i 2013. Etter dette laget ABBL en ny og oppdatert vedlikeholds-rapport i 2017. Deretter kom Selvaag Prosjekt med sine anbefalinger i ny rapport i januar 2020. I disse rapportene konkluderes det med at tiden nå er moden/overmoden for å iverksette utskifting av vinduer og ballkongdører.

Konklusjonen baserer seg i stor grad på tilstandsgrad og levetider. Her må det også legges til, at isolasjonsverdier og trekk rundt vinduer også virker inn sammen med økonomiske levetider. Referanse: Energi/sparekalkulator vinduer.

Rapporter/styrebrev er lagt ut på hjemmesiden som du finner under infosider, vedlikehold EBS. Det er dessuten skrevet mye om vindusutskifting og annet nødvendig vedlikehold i forskjellige styrebrev og alle innkallinger til årsmøter helt fra 2013. Vedlikehold har faste avsnitt i styrets årsmelding og angis fortløpende innenfor en tidshorisont på minst 5 år. I siste innkalling til årsmøtet

i juni 2025, er vedlikeholdsarbeidet beskrevet i pkt. 10.1, 10.2 og 10.3 i styrets årsmelding. Styret anbefaler sameierne å lese seg opp på dette.

Det er derfor liten tvil, sett fra et faglig ståsted, at vinduene bør skiftes nå. Altfor mange vinduer har råteskader i karmen. Karmene/rammene og området rundt vinduene utgjør dessuten store kuldebroer. Mange vinduer er satt inn feil, fordi det ikke ble isolert og pakket godt nok rundt dem ved monteringen. Det er ingen hemmelighet at vinduene våre derfor fordyrer oppvarmingskostnadene unødvendig mye. Det trekker hos flere beboere, særlig på kortveggene og der de er utsatt for vind. Ballkongdørene er også i en sørgelig forfatning hos flere, hvor blant annet slitt mekanisme ofte trenger reparasjon av driften, eller det trekker fra en spalte under terskelen. Noen sameiere har bøtet på dette med å legge håndduk på gulvet foran døren inntil terskelen. Men slik skal det jo ikke være. Sameiere som sliter på denne måten, har sannsynligvis et mindretallsvern sikret i eierseksjonsloven og kan kreve en utbedring på felleskapets bekostning.

4. Praktisk informasjon om prosessen videre med vinduer og nødvendig vedlikehold. Kontrahering av vindusentreprenør.

Styret har, i samarbeid med ABBLs konsulentteam, vurdert flere alternative vindusprodusenter. Styret har landet på at blant flere vindusprodusenter, er vinduer fra NorDan den foretrukne leverandøren til EBS. NorDan leverer etter styrets skjønn de best tilpassede vinduene for vårt formål. Kriterier for valg av vinduer har vært: lang levetid, gode isolasjonsverdier, bra lydisolasjon, barnesikre vinduer, «tyverisikring» og relativt lite utvendig vedlikehold. Vasking av vinduene vil være lettere i forhold til dagens vinduer, fordi de nye vinduene vil være toppsvingte vinduer med «husmor patent». Vi antar også at EBS slipper kostbar, fremtidig utvendig maling av karmer/rammer fordi Nordans vinduskarmer er belagt med alu-belegg. Se vedlegg 2.

Styret avventer nå anbefalingen fra ABBLs konsulentteam på hvilken leverandør vi bør velge for innsetting av de nye vinduene og dørene. I denne sammenheng legges det vekt på at leverandøren er spesialister på vindu- og dørmontasje og ledende i sin bransje. Entreprenøren må kunne vise til gode anbefalinger fra gjennomført vindusutskifting på flere boligselskaper, gjerne på Østerås, slik at styret kan innhente informasjon og erfaring for entreprenørens arbeid fra dem. Styret regner med at oppmåling inne i de enkelte leilighetene vil skje før jul eller på nyåret. Informasjon og beskjed om dette gis i god tid til hver enkelt sameier.

Styret vil i forkant også sørge for nødvending informasjon. Det vil oppstå spørsmål om fjerning av markiser/gardiner og tilpasninger som gjelder

vindusbrett osv. Dette vil bli avklart ved oppmålingsbesøk av entreprenøren i de enkelte leilighetene.

5. Hva med kjeller-, lofts- og inngangsdører, hvorfor må disse tas nå?

Kjeller- og lofts dører er utslitte og holder heller ikke mål rent brannteknisk. Det er derfor nødvendig med utskifting snarest mulig. Her gjelder «brannvernforskriften» om at eldre bygg i dag minst må oppfylle byggeforskriftene fra 1985. En eldre, stålbeslått dør kan «slå» seg ved varmeutvikling og kan neppe oppfylle kravene som byggeforskriftene setter. Men, hovedårsaken til utskiftingen er som sagt at dørene er over 70 år og utslitt og alene grunn nok til utskiftingen!

Igjen refereres det til vedlikeholds-rapporter fra ABBL og Selvaag prosjekt.

6. Hva med dørene i inngangspartiet?

Dørene i inngangspartiet er over 70 år gamle og representerer også her en stor kuldebro. For nord-blokkene utgjør inngangspartiet et nokså stort areal og desto større varmelekkasje. Her kompenserer man for varmetapet med en svær radiator i oppgangen. Inngangspartiet er pent, men har allikevel tydelig tegn på slitasje, feil og bruksmerker. Ved å bytte dørene i inngangspartiet, sparer sameiet årlig oppvarmingskostnader. Fordi at man da kan fjerne varmeradiatoren, eller slå den av. Gjennom en 8-10 års periode har man spart inn kostnaden. Noen blokker har dessuten klaget på trekk gjennom og under dørterskelen. En ny inngangsdør vil løse dette. Det viktigste er allikevel at man har fått en ny og tilnærmet vedlikeholdsfri inngangsdør.

7. Finansiering av vedlikeholdstiltakene. Resultat fra spørreundersøkelsen.

Resultatet av spørreundersøkelsen i Styrebrev 1/25 viste at 70 personer deltok. Svarene gav denne fordelingen:

Forslag 1: Alt belånes av sameiet og betales ned gjennom økning av felleskostnadene over husleien til den enkelte sameier: **18,5 %**

Forslag 2: Halvparten av sameiets felleslån betales ned gjennom ekstraordinær, kontant innbetaling og resten betales av sameierne som felleskostnader over fellesutgiftene: **50 %**

Forslag 3: Alt betales inn som ekstraordinær, kontant innbetaling i to like store terminer i forhold til eierbrøken i sameiet: **30 %**

Blank stemme på spørreundersøkelsen: **1,5 %**

Konklusjonen er altså et stort flertall for Forslag 2 med 50 % egenfinansiering og 50 % ekstraordinær innbetaling til prosjektet. Forslag 2 gjelder derfor inntil årsmøtet eventuelt skulle vedta noe annet, som da ville måtte være en IN-ordning. Se forslag til ekstraordinært årsmøte: Sak 2.

8. Finansiering av vedlikeholdstiltakene. Konkret tilbud på banklån.

EBS har fått flere tilbud på finansiering av vedlikeholdskostnadene. Det beste tilbudet EBS har mottatt er fra Handelsbanken. EBS har hatt et meget godt forhold til Handelsbanken gjennom en årrekke, og vi har p.t. to mindre lån løpende i denne banken. Handelsbankens tilbud er lån på inntil 23,5 millioner og med nedbetalingstid inntil 12 år. Rentefoten er satt til 6,25 %, som er meget bra for et boligsameie. Det gis normalt relativt dårligere rentebetingelser til eierseksjonssameier. Fordi leilighetene ikke kan stilles som sikkerhet. Slik man kan gjøre hos borettslag og eneboliger. I prinsippet må vi derfor anse dette som et usikret lån til boligsameiet EBS. Det er derfor det er rimeligere for eierne i boligsameier å finansiere sin andel av vedlikeholdskostnadene i egen bank, istedenfor å ta opp felleslån i sameiet.

9. IN-ordning, hva er det?

IN-ordning betyr individuell nedbetaling av sin andel av felles låneforpliktelser i et boligselskap.

Styret har stilt vår forretningsfører i ABBL spørsmål om en eventuell IN-ordning i EBS, og har fått følgende svar:

Spørsmål 1: Kort om felleslån og mulighet for individuell nedbetaling av den enkeltes seksjons andel av fellesgjelden.
Den enkelte seksjonseier har en gang i året muligheten til å nedbetale sin andel av fellesgjelden. Seksjonseiere som innfrir sin andel av lånet, vil få redusert de månedlige felleskostnadene med tilsvarende beløp som ved betjening av lånet.

Styret i EBS forstår dette slik at for eksempel ved full nedbetaling av sin andel av fellesgjelden til den enkelte seksjonseier i henhold til forslag 3 i spørreundersøkelsen, vil husleien bli som i dag.

FORDEL med ordningen

- Den enkelte bestemmer selv om de vil nedbetale sin andel av gjelden.
- De som ikke innfrir sin andel ved oppstart, vil få anledning til det 1 gang hvert år.
- Lånet følger seksjonen ved overdragelse (gjelder de som ikke innfrir sin andel).
- De sameiere som innbetaler sin andel av fellesgjelden, utgjør etter dette en mindre risiko for tap ved mislighold for de øvrige sameiere.

ULEMPE med ordningen

- Långiver gir ingen sikkerhet for de som har betalt ned sin andel av lånet. Alle sameiere hefter fortsatt for lånet.
- Ordningen kan ikke reverseres, men varer ut lånets løpetid.
- De som har innfridd lånet, kan ikke låne opp igjen.
- Lånet er avskåret fra å binde renten (pga mulighet til innfrielse).
- Løpetiden for lånet kan ikke reguleres.
- Det er færre långivere som tilbyr ordningen og långiver kan vurdere låneordningen til høyere risiko. Dette kan medføre dårligere lånebetingelser enn markedet ellers tilbyr. Det er gjerne de med god økonomi som innfrir sin andel av lånet. Når de har innfridd, er det færre å fordele lånet på, og kanskje er det den andelen av seksjonseiere med mindre god økonomi som fortsatt har lån. Dette kan bankene oppfatte som høyere risiko og kan gi dårligere lånevilkår.
- Administrasjonskostnader: ca. 10 % i tillegg i forvaltningshonoraret og betales av sameiet i hele lånets levetid. Gebyr belastes ved innfrielse av lånet og betales av den enkelte seksjonseier, kr. 3 000, -.
- Eventuell refinansiering av lånet er kostbart pga merarbeid.
- Sameiet kan ikke benytte overskuddslikviditet til ekstraordinær nedbetaling av lånet. Det skyldes at kun enkelte eiere skal belastes for lånet, ikke alle.
- Avtalegiro kan ikke lenger benyttes (mulig det kommer tilbake på et senere tidspunkt).
- Forutsetning for ordningen er at sameiets forretningsfører administrerer ordningen og at långiver aksepterer ordningen.
- Ovenfor långiver er **alle** eierne ansvarlig, teoretisk sett også etter nedbetaling av sitt lån.

Spørsmål 2: Er det slik at ABBL fraråder å bruke IN-løsning knyttet til nytt felles låneopptak?

ABBL kan bare informere om både fordeler og ulemper, se info ovenfor.

Spørsmål 3: Må alle sameierne som det gjelder samtykke i slik IN-løsning?

Det kreves flertall på et årsmøte for å kunne innføre en slik løsning. ABBL vil nok anbefale å få dette inn i vedtektene (vedtektsendring) noe som da vil kreve 2/3 flertall.

Konklusjon:

Prosessen med opptak av banklån for EBS er følgende:

ABBL innhenter tilbud med en angitt låneramme fra flere banker. Dernest anbefaler ABBL det beste lånetilbudet overfor styret i EBS, som på dette grunnlag tar det endelige valget av lån og bank.

I prinsippet er et normalt banklån og et banklån med IN-ordning det samme. Forskjellen ligger hovedsakelig i metoden for nedbetaling av lånet.

Et banklån med IN-ordning administreres av ABBL og er et fleksibelt lånetilbud fra enkelte banker til boligselskaper som EBS. Det muliggjør individuell nedbetaling av hver enkelt seksjonseiers andel av IN-lånet uavhengig av de øvrige seksjonseierne. Den enkelte seksjonseier forholder seg til sin andel av IN-lånet. Hver enkelt seksjonseier har mulighet til å nedbetale hele, eller deler av sin andel en gang per år. Nedbetalingen påvirker ikke de øvrige låntakerne, da hver enkelt låntaker kun forholder seg til sin andel av IN-lånet. EBS og eventuelt seksjonseierne, betaler en merkostnad til ABBL for denne fleksibiliteten. ABBL administrer IN-ordningen, og skal kontinuerlig ha kontroll over samtlige seksjonseieres individuelle nedbetaling på lånet og korrekt lånesaldo.

Se Vedlegg 3: Forslagene 1, 2 og 3 illustrerer eksempler på husleier ved nedbetaling etter disse 3 alternativene, men IN-ordningen åpner altså også for flere, individuelle nedbetalingsløsninger.

Et «vanlig banklån» til EBS gis til sameiet EBS, og lånekostnaden med renter og avdrag fordeles på hver enkelt seksjonseier i henhold til eierbrøken. Individuell nedbetaling av de enkelte seksjonseierne godtas ikke. Sameiet EBS kan imidlertid når som helst nedbetale på lånet dersom likviditet og økonomi tillater dette. Derved blir lånekostnadene mindre for seksjonseierne. Det er slike lån EBS hittil har tatt opp for å finansiere drift og vedlikehold. Styret har i Styrebrev 1/25 anbefalt et alternativ med delvis egenfinansiering. Se Vedlegg 3: Forslag 2 i tabellen illustrerer husleien etter dette forslaget.

Det rimeligste for alle seksjonseierne i EBS er imidlertid at de selv helt eller delvis finansierer kostnadene ved vedlikeholdet**,** enten med oppsparte midler, med lån med pant i egen bolig, eller en kombinasjon av disse alternativene.

Imidlertid arbeider nå Styret, i samarbeid med ABBL, med å innhente tilbud fra flere banker på et revidert, fleksibelt finansieringsforslag med IN-ordning. Dette låneforslaget håper vi imøtekommer ønskene til alle seksjonseierne som stemte på de 3 alternative forslagene i Styrebrev 1/25. Vi vil presentere dette forslaget med et banklån med IN-ordning på det ekstraordinære årsmøtet 6. november.

Se vedlegg 3: Alle 3 forslag fra Styrebrev 1/25 er illustrert i tabellene for de enkelte leilighetene. Framtidige antatte husleier er illustrert både med et IN-lån og med et eventuelt «normalt» banklån.

10. Svar på spørsmål til styret:

a) Når vedtok årsmøtet å skifte vinduer?

Svar: Årsmøtet har ikke behandlet saken. Det er styrets oppgave å drive frem nødvendige vedlikeholdstiltak, ikke årsmøtet. Om styret ikke utfører sin plikt her, kan seksjonseiere fremme et slikt forslag til årsmøtet. En låneinstitusjon kan kreve at sameiet behandler saken på årsmøtet. Men dette er ikke tilfelle for styret i EBS, da styret i EBS har tillit hos bankene. Det er allikevel klokt av styret å involvere sameierne i nødvendige vedlikeholds-prosjekter. Styret i EBS har vært veldig nøye på dette, jfr alle innkallinger til årsmøtene siste 10 år, senest redegjørelsen i pkt 10.1, 10.2 og 10.3 i styrets årsmelding for 2025. Her bør de som er interessert benytte tiden fram til årsmøtet på å lese seg opp.

Ref: *Eierseksjonsloven, kommentarer til eierseksjonsloven, artikler fra huseierne og mange andre bøker som gjelder styrearbeid for boligselskaper. Se vedlegg 1.*

b) Har styret konkurranseutsatt prosjektet?

Svar: Styret kan forsikre at vi bruker leverandører med konkurransedyktige priser. Styret har også engasjert konsulentteamet fra ABBL som skal bistå til dette og velge den beste av aktørene. Konsulenten skal også sørge for kontraheringen, samt kvalitetskontroll på gjennomføringen.

Tilsvarende har styret i stor utstrekning benyttet flere eksterne konsulenter på varmeprosjektet.

c) Hvilken rente på felleslånet?

Svar: 6,25 % er renten vi i dag kan forvente å få for et lån til sameiet. Nedbetalingstid forutsettes å være 12 år. IN-lånet håper vi prises til de samme betingelser.

d) Er det ikke upraktisk å ta dette på vinteren?

Svar: Styret vil tilstrebe å starte utskiftingen fra mars 2026. En av samarbeids-partnerne/vindusentreprenørene sier til EBS at de utfører jobben like smidig og raskt på vinter som sommer. Samtlige vinduer/balkongdører i leiligheten tas ut og nye settes inn i løpet av samme dag. Arbeidet utføres innenfra leiligheten, og det er derfor ikke behov for utvendig stillas eller lift. Regn og vind kan gjøre gjennomføringen mindre komfortabel, men slike forhold opptrer jo på alle årstider.

e) Kan vi få se modell og type vinduer, tekniske spesifikasjoner?

Svar: Ja, styret vil legge dette ut på hjemmesiden når tiden er inne. Hvis det er praktisk mulig, vil vi forsøke å få demonstrert et vindu på kommende årsmøte. Se ellers beskrivelse i Vedlegg 2.

f) Lån og finansiering?

Svar: Se punkt 8 og 9 ovenfor i dette styrebrevet, samt Vedlegg 3, jfr. Styrebrev 1/25.

g) Kan vi få praktisk info på hvordan vi skal forholde oss til dette?

Svar: Ja, når tiden er inne for oppstart av vindusutskiftingen, vil hver enkelt sameier få oppsatt timeplan og praktisk informasjon på hvordan de skal forberede besøket av vindusentreprenøren og den senere utskiftingen av vinduene/balkongdørene.

h) Utredning av behovene for vindus utskifting?

Svar: Her vises til vedlikeholds-rapportene, tidligere styrebrev og informasjon i innkalling til årsmøtene de siste 10 år, samt til avsnitt 3 i dette styrebrevet. Det vises også til innkallingen til ekstraordinært årsmøte.

i) Hva med resultater og detaljer fra forprosjektet som ble vedtatt for to år siden?

Svar: Forprosjektet forutsatte at EBS skulle utrede gjennomføring av en oppgradering av hele bygningsmassen samtidig. Det innebar utskifting av vinduer, dører, tak og fasader samtidig, basert på rapporten fra Selvaag. Forprosjektet inneholdt 10 pkt.:

> **Tilbudet må omfatte: 1. Analyse av eksisterende bygningsstruktur, 2. Energianalyse 3. Finansieringsplan og tilskuddsordninger Tilbudet må beskrive: 1. Plan for rehabilitering opp mot TEK 17 2. Lovverk og reguleringer 3. Budsjett 4. Tidsplan og fremdriftsplan, herunder plan for rigg og logistikk 5. Solceller og solfangere 6. Forslag til fasadeløsning med vinduer og dører 7. Forslag til ventilasjonsløsning 8. Saneringsplan og mulighet for gjenbruk med hensyn på rivningsmaterialer 9. Plan for organisering og styring. 10. Riggplan**

Det var styret som tok initiativ til forslaget om et forprosjekt og la dette fram for årsmøtet. Styret var takknemlig for den tilslutning forslaget fikk. Forprosjektet tok sikte på å kunne spare riggkroner ved å ta hele rehabiliteringen av bygningsmassen på en gang. Gjennom forarbeidet til forprosjektet (bl.a samtaler med kompetente personer) lærte vi at dette var en svært kostbar løsning for EBS. Nå vet vi at vinduer faktisk kan skiftes uten kostbar stilas-rigging på alle 12 blokkene. Dermed kan tak og fasader vente til dette blir helt nødvendig.

Samtaler med representanter fra Selvaag viser at flere av de 10 punktene ikke lenger er relevante. Kompetansegruppa i EBS hadde også et møte med Selvaag Prosjekt den 19. august i år, der det blant annet ble klargjort at vinduer og dører kan tas som et eget prosjekt uten at dette skaper større ulemper for

øvrige og senere tiltak. Dette skyldes nettopp at stillas og rigg vil være unødvendig.

Det er også en økonomisk side. Erfaringsmessig vet vi at priser har økt mye, og styret tror ikke at alle sameierne i øyeblikket har økonomisk ryggrad til å tåle et slikt prosjekt som omfattet nytt tak, fasader, vinduer, dører mv. Det ville ført til at prosjektet ble minst 2 til 3 ganger dyrere enn vindus-prosjektet som nå skal gjennomføres. Det er jo lite rasjonelt for styret å sette i gang et omfattende forprosjekt, når man samtidig vet at man ikke har nok penger i EBS til gjennomføring av selve tiltakene forprosjektet skal lede til.

I et tidligere styrebrev har vi forklart at det hastet med et svært omfattende akuttiltak på bergvarmesystemet på flere millioner kroner. Styret forklarte at det var helt avgjørende å få oppgradert varmeanlegget i EBS, før man i det hele tatt kunne tenke på en eventuell gjennomføring av tiltakene i forprosjektet.

Styret har derfor lagt videre arbeid med forprosjektet på is inntil videre.

Om noen av sameierne, mot styrets formodning, allikevel skulle insistere på at EBS skal gjennomføre et omfattende forprosjekt, kan slikt forslag rettes til neste årsmøte gitt den statusen bygningsmassen da har.

j) Nederst på side 4 i styrebrev 1-25 refereres det til asbest i undertak. Asbest er et risikomateriale og potensielt farlig. Er det regelmessig kontroll av dette som utføres av sakkyndige?

Svar: EBS har ingen ordning eller plikt å sjekke ut dette. Risiko defineres som sannsynligheten av en hendelse multiplisert med konsekvensen av samme hendelse. Vi vet at folk oppholder seg veldig lite på loftet. Samtidig vet vi at eternittplatene (som er bundet til asbest) ligger uforstyrret og ikke særlig eksponert for ytre hendelser. Med dette anses risikoen for liten. Om det allikevel skulle forekomme en frykt for mulig asbeststøv, kan saken tas opp på et årsmøte gjennom et innsendt forslag.

k) Er det tilfelle at man kan slippe å bytte radiator til større fordi vinduene blir bedre?

Svar: Ja, det er mulig om radiatorene er for svake i dag til å kunne oppnå riktig innetemperatur. De vil antakelig kunne holde mål etter at EBS har skiftet til nye vinduer. Avgitt effekt og vinduers u-verdier henger direkte sammen. Det må også legges til at EBS kan tåle lengre fravær av strøm/oppvarming med bedre varmeisolerte vinduer. Kriser kan oppstå i ustabile tider og da gjelder det å sikre seg der man kan. Referanse: DSB sine hjemmesider

l) Hvorfor gikk bergvarme-prosjektet 2 millioner kroner over budsjett?

Svar: Bergvarme-prosjektet for nord-blokkene gjennomført i 2024, gikk ikke 2 millioner kroner over budsjett. Men som beskrevet i styrebrev 1-25, er det viktig å skille bergvarme-prosjektet for nord-blokkene fra varme -systemet. Bergvarmen med varmepumper inkl. energibrønner er bare en del av det større varme-systemet. Det er hyggelig for styret å kunne meddele at vi nå i oktober mottar kroner 354.000 fra ENOVAs støtteordninger, som også virker inn på det totale regnskapet for bergvarmesystemet knyttet til Nord-blokkene.

m) Vi er en barnefamilie og registrerer at våre vinduer var usikret for barn og mot tyveri når vi kjøpte leiligheten. Kan vi forvente at de nye vinduene har ivaretatt sikkerheten her?

Svar: Ja, de nye vinduene vil ivareta sikkerheten mye bedre enn de gamle.

l) Det er mange av oss litt eldre som bor alene som også sliter med trekkfulle vinduer og tidvis kuldetrekk rundt disse gamle vinduene. Kan vi vente en forbedring og varmere leiligheter etter utskiftingen av vinduene?

Svar: Absolutt. Varme og komfort vil bli mye bedre etter utskifting. Det er antydet at ved å beholde eksisterende varmekurve kan innetemperaturen øke med inntil 3 grader under de verste kuldeperiodene som vil oppstå. Dette skyldes langt bedre u-verdier, blant annet fordi styret forutsetter en profesjonell montering av nye vinduer.

11. Stor lønnsomhet i prosjektet.

Det er minst 6 vesentlige fordeler for EBS og den enkelte sameier ved disse tiltakene:

- Vesentlig høyere u-verdi i de nye vinduene er en viktig faktor for utskifting av de gamle vinduene og balkongdørene fra 1984. ABBLs konsulentteam anslår at det kan muliggjøre opptil 3 graders gjennomsnittlig økt varme i leiligheten.
- Sameiets oppvarmingskostnader reduseres drastisk. Dette oppnås i tillegg med etablering av nye varmesentraler i E64, E66, E76 og E84, samt oppgradering av de 2 nåværende sentraler i E70 og E76.
- De 70 år gamle branndørene på loft og kjeller tilfredsstiller ikke kravene til branndører.
- Utskifting av vinduer/ytterdør i trappeoppgangene reduserer oppvarmingskostnadene.
- Vedlikeholdet av nye vinduer/balkongdører reduseres betydelig.

- EBS kan slippe utlegg ved å måtte oppgradere til større radiatorer. Men husk rustne radiatorer må uansett byttes ut på et tidspunkt.

12. Kommunikasjon mellom sameiet og styret.

Kommunikasjonen mellom styret og sameierne i EBS har tradisjonelt tidligere gått i skriftlig papirform. Styret vil fra nå av som hovedregel benytte seg av ABBLs elektroniske informasjonskanal, men av hensyn til beboere som ønsker et skriftlig eksemplar, vil vi fortsatt en tid fremover legge ut et antall skriftlige eksemplarer ved styrets hentepunkt i hver enkelt oppgang. Mer informasjon om dette, vil kunne bli gitt på det kommende informasjonsmøtet.

13. Rolig periode fremover de neste 10 årene. Trekkerør for fiber og ekstra vannrør. Andre positive ting 😊. Leilighetspriser vil stige.

Styret forventer at etter vindus-prosjektet og varmeanleggets ferdigstillelse, vil EBS kunne gå inn i en rolig periode fremover de neste 10 år. Med minimalt eller ingen gravearbeider, eller ekstraordinære kostbare prosjekter! Når vi nå graver grøfter til varmeanleggene, tar vi i samme omgang med ekstra vannledninger av sort plast som vil ligge i beredskap dersom de gamle vannledningene ryker som følge av brudd eller rust. I samme grøfte-prosjekt tar vi med rør som kan brukes til fiber for internett og tv signaler. Styret legger derfor opp til store synenergieffekter og kostnadsbesparelser når vi prosjekterer og gjennomfører dagens tiltak.

Styret vil i kommende tiårsperiode legge større vekt på rene trivselstiltak. Der beplantning og utemiljø vil vektlegges enda mer. Slike tiltak koster lite, men påvirker trivselen stort.

Styret er bevisst på at bolig er den største investeringen de fleste gjør i livet. Denne investeringen er styret opptatt av at skal beskyttes og ivaretas med de tiltak som er nødvendig. Styret vil prioritere verdiskapende tiltak. På den måten sikres leilighetene å være attraktive, ha stor markedsverdi og god anseelse mot øvrige områder i Bærum. Det er styrets ambisjon at EBS skal fremstå som et attraktivt sted å bo for personer i alle aldre, med godt vedlikeholdte bygninger og et velfungerende bomiljø som også innbefatter velstelte utearealer. EBS skal assosieres med kvalitet, trygghet og trivsel for alle inkludert våre firbente venner.

14. Ny forretningsfører for EBS.

EBS har fått ny forretningsfører i ABBL, Anita Eidset. Tlf.: 67 57 40 00.

15. Bli kjent med styreportalen i ABBL.

Forretningsfører vil på årsmøtet orientere om styreportalen som sameiet har på ABBLs hjemmeside. Her vil samtlige sameiere ha tilgang til den informasjon som styret har lagt ut, som for eksempel innkalling til årsmøter og protokoller fra disse årsmøtene. Vi arbeider p.t. med oppdatering av disse sidene, og vi håper det innen rimelig tid skal være tilfredsstillende for oss alle.

16. Varsel om økning av fellesutgiftene fra 1. januar 2026.

I tråd med gjennomføringen av nødvendige vedlikeholdstiltak, varsles det om en midlertidig økning av fellesutgiftene for neste år, gjeldende fra 1. Januar 2026 til 1. mars 2026 på 33 % for alle seksjonseiere. Husleien reguleres opp til antatt husleie som kreves for finansiering av tiltakene i 2026, basert på de renter og lånetilbudene som foreligger i dag. Husleieøkningen vil i denne perioden styrke sameiets likviditet, og forhåpentlig skjerme oss mot ytterligere husleieøkninger i de første par årene fremover. Se vedlegg 3: Forslag 1.

Fra 1. mars 2026 vil husleien bli regulert opp eller ned i forhold til eventuelt vedtak om finansieringsløsning på årsmøtet den 6. november. Se vedlegg 3.

Dette innebærer at dersom årsmøtet den 6. november mot formodning ikke vedtar et banklån med IN-ordning, vil husleien bli regulert i henhold til styrets forslag i Styrebrev 1/25. Se vedlegg 3: Forslag 2.

17. Innkalling til informasjonsmøte/ekstraordinært sameiermøte.

Styret innkaller til informasjonsmøte/ekstraordinært sameiermøte:

Tidspunkt: 6. november 2025, kl. 18.00.

På dette informasjonsmøtet vil flere av de konsulenter vi har støttet oss på i vedlikeholdsprosjektene være til stede. De vil være forberedt på å svare på spørsmål fra sameierne. Blant annet vil vi invitere:

- Geir Ellefsen, forvaltningssjef i ABBL (eierseksjonsloven/økonomi)
- ABBLs tekniske konsulentteam v/Atle Simonsen
- Vindusentreprenør v/leder for arbeidet i EBS (forutsatt at leverandør er valgt).
- Konsulent for varmeprosjektet (energi og VVS), David Zijdemann.

Innkalling vil i tråd med tidligere praksis, bli sendt elektronisk til alle sameiere som har oppgitt sin e-postadresse, et antall skriftlige eksemplarer legges i styrets oppslagskasse i hver enkelt blokk, og i tillegg legges ekstra eksemplarer i styrets postkasse i E58.

Innkallingen vil også som vanlig bli lagt ut på EBS hjemmeside.

Vedlegg nr.: 1

Huseiernes juridiske avdeling får ofte spørsmål fra folk om vinduer, balkongdører og ytterdører i leiligheter.

Noen lurer på om de kan skifte ut vinduene i blokkleiligheten fordi de er gamle og trekkfulle. Andre lurer på om de kan motsette seg at vinduene blir skiftet i regi av borettslaget eller sameiet.



Advokat Annita Magnussen.

Hovedregelen er enkel

Annita Magnussen er advokat i Huseierne og eksperter på sameier og borettslag. Hun forklarer at hovedregelen er nokså enkel – og dessuten lik i sameier og borettslag:

- Vinduer og dører regnes som en del av fellesarealet i sameier og borettslag. Den enkelte boligeier skal stå for vedlikeholdet av de dørene og vinduene som tilhører hans eller hennes bolig. Men hvorvidt de skal skiftes ut eller om man skal beholde dem, det er en avgjørelse som er opp til styret, forklarer Magnussen.

Mange kjenner ikke reglene

Det som ofte skaper krøll, er når verken styret eller den enkelte leilighetseier kjenner til ansvarsfordelingen.

- I mange tilfeller skifter bare folk ut vinduene i sin leilighet uten å spørre styret først. Bakgrunnen er gjerne at de synes vinduene er gamle og slitte eller trekkfulle. Vi ser også eksempler på at folk sier ifra til styret at vinduene deres er utslitt – og så sier styret at det er den enkeltes ansvar å skifte dem, sier Magnussen.

I slike tilfeller har altså heller ikke styret satt seg ordentlig inn i regelverket.

Risikerer dobbel betaling

Når man ikke kjenner til reglene, kan det bli problemer i ettertid. For hvis du har skiftet vinduene dine for egen regning, og et nytt styre kommer på plass og vil ha full utskiftning av alle vinduer noen år senere – da kan du ikke kreve at du skal unntas.

- Da blir den som allerede har skiftet for egen regning sittende i en klemme, sier Magnussen.

Hun påpeker at man kan søke styret om å beholde sine nokså nye vinduer. Og at man kan søke om å få slippe å betale for de nye vinduene tilsvarende det fellesskapet sparer på å unnta din leilighet. Men det er ikke gitt at man får ja på noe av dette.

Innenfor foreldelsesfristen

Det er imidlertid ett tilfelle hvor du som leilighetseier nok har jussen på din side, dersom du har havnet i «vindusklemma»: Det er dersom du har fått uttrykkelig beskjed fra styret om at du selv har ansvar for, og må bekoste utskiftning av dine egne vinduer – og et nytt styre innen tre år etter dette bestemmer at alle vinduene skal skiftes.

Da er du innenfor foreldelsesfristen og vil ha krav på å få tilbakebetalt dine utlegg for vinduene du skiftet på anbefaling av styret.

Er det mer enn tre år siden, vil kravet trolig være foreldet og ikke nå frem.

Når glasset er punktert

Er glasset i vinduet knust eller punktert, må du utbedre det som en del av din vedlikeholdsplikt.

- Med vinduer er det slik at utskiftning med karm, det er opp til sameiet eller borettslaget, men utbedring av glass ligger hos den enkelte leilighetseier, forklarer Magnussen.

Ødelagte dører og vinduer

Men hvis man ikke skal skifte dører og vinduer selv – og balkongdøren for eksempel er fullstendig klort opp av en hoppende hund, eller oppsvulmet fordi den har stått åpen i høljeregn – hva gjør man?

- I så fall har du skadet fellesarealet og da må du selvsagt erstatte det. Styret kan da si at det skal skiftes til noe likt, og da må du strekke deg langt for å få en så lik som mulig balkongdør på plass, forklarer Magnussen.

Få saken opp på årsmøtet

Men hva om man sitter i en leilighet med trekkfulle vinduer, og styret ikke synes å bry seg nevneverdig om å skifte dem?

- Da bør du få det opp som en sak på årsmøtet eller generalforsamlingen til våren. Meld inn saken i god tid før møtet, slik at det blir tatt opp som eget punkt. Det er denne sjansen du har

til å påvirke avgjørelser der du bor, og den bør du benytte. Du kan eventuelt selv stille til valg inn i styret, og på den måten jobbe for bedre vedlikehold av sameiet, sier Magnussen.

5 Spørsmål & svar om vinduer og dører

1) Jeg bor i et eldre borettslag, og vil spare strøm ved å skifte vinduer. Er det fritt frem for meg?

- Nei, dette må du involvere styret i.

2) Styret har bestemt at alle vinduer skal skiftes, noe som gir oss høyere felleskostnader. Kan jeg be om å bli unntatt fra skiftet og kostnadene?

- Nei, alle må være med på dette.

3) Jeg vil ha ny ytterdør inn til leiligheten min, fordi jeg håper det vil dempe lyd. Må jeg spørre styret?

- Ja.

4) Jeg ønsker nye vinduer, men har ikke råd til å ta utskiftningen selv. Kan jeg søke styret om penger?

- Ja – men de er ikke på noe vis forpliktet til å si ja.

5) Styret har bestemt at alle vinduer og balkongdører skal skiftes. Jeg vil beholde mine. Kan jeg nekte?

- Nei.

Reglene i vedtektene kan avvike fra loven

I noen sameier har man vedtekter som fraviker fra loven, og som sier at den enkelte har ansvar for å skifte ut dører og vinduer selv. Da må man forholde seg til det.

Eierseksjonsloven åpner nemlig for at sameiet kan ha regler som avviker fra det som står i lovteksten. Det kan altså være lurt å sjekke vedtektene der du bor.

Dersom dette ikke allerede er et punkt i vedtektene, men noe man vil ha inn, må alle seksjonseiere gi sin tilslutning til denne vedtektsendringen.

Vedlegg nr.: 2

Presentasjon av NorDan vinduer med toppsving:

Styrets informasjon:

Styret har, i samarbeid med ABBLs konsulentteam, vurdert flere alternative vindus-produsenter. NorDan er så langt vår foretrukne leverandør. Vi er fortsatt åpne for en annen løsning, dersom ABBLs konsulentteam anbefaler EBS en annen leverandør med et bedre kvalitetssystem. ABBL og styret forutsetter i sin tilbudsinnbydelse at vindusprodusentene skal levere toppsvingte vinduer til leilighetene i EBS. Informasjonen i dette vedlegget til Styrebrev 2/25 konsentreres derfor om NorDans toppsvingte vinduer, vurderingsgrunnlag for valg av vinduer og teknisk informasjon.

Informasjons-sider:

Du vil finne masse informasjon på NorDans hjemmesider inkludert animasjon for vinduene.

For spesielt interesserte: https://www.nordan.no/produkt/toppsving/

Gå inn på Nordan, velg vinduer, velg tre/alu. Velg deretter toppsving her vil du også finne all verdens tekniske info og spesifikasjoner for disse aktuelle vinduene.

_____ OOOO _____

1. Teknisk informasjon om vinduene:

Energieffektivitet – U-verdi:
U-verdien angir hvor mye varme som slipper ut gjennom vinduet, og er en nøkkelfaktor for byggets energibehov. Lav U-verdi betyr bedre isolasjon og lavere energitap. Det er viktig å merke seg at korrekt U-verdi måles over hele vinduskonstruksjonen – ikke kun glasset. I henhold til gjeldende norsk standard for småhus er U-verdi 0,8 anbefalt, mens 1,2 er maksimal tillatt ved omfordeling i energiregnskapet. NorDan leverer vinduer med svært gode isolasjonsegenskaper, utviklet for å tåle store klimatiske påkjenninger.

Sikkerhet og brannbeskyttelse:
Sikkerhet omfatter både innbrudds beskyttelse og trygghet for beboere. NorDan tilbyr løsninger med barnesikring og robuste beslag som tåler høy belastning. I tillegg leveres godkjente brannklassifiserte vinduer, med produkter sertifisert opp til EI60. Dette er særlig relevant for bygg med særskilte krav til brannsikring. Ved valg av NorDan-produkter får man bistand til å identifisere riktig løsning i henhold til gjeldende regelverk.

Montering og vedlikehold:
Korrekt montering er avgjørende for vinduets ytelse. NorDan har utviklet VIS – et system for standardisert og effektiv montering som sikrer optimal tetthet og energiegenskaper. Dette gir også tidsbesparelser og reduserte kostnader ved installasjon. Vinduenes kjerne består av tre, men det anbefales å velge utvendig aluminiums bekledning for å redusere vedlikeholdsbehov

og forlenge levetiden. Med denne løsningen gis det garanti mot sopp og råte i opptil 30 år.

Lang levetid og miljøhensyn:
Trevinduer med aluminiums bekledning gir økt beskyttelse mot vær og vind, og har vesentlig lengre levetid. Dette gir lavere vedlikeholdskostnader og er samtidig et miljøvennlig valg.

Garantier og kundeløfte:
NorDan tilbyr markedets beste garantiordning gjennom sitt Kundeløfte. Produktene er utviklet for lang levetid og høy kvalitet, og leveres med garantier som gir trygghet for investeringen. Dette inkluderer både vinduer og dører, og sikrer at kvaliteten oppleves over mange år.

60 års forventet levetid: for aluminiums bekledde produkter

40 års forventet levetid: for tre produkter

30 års garanti mot sopp og råte for aluminiums bekledde produkter

20 års garanti: mot sopp og råte for tre produkter

10 års ruteknusegaranti: ved registrering i MyNorDan (5 års standard)

10 års produktgaranti: på Svanemerkede produkter

2. Informasjon om NorDans toppsvingte vinduer



NorDans Toppsving-vindu kombinerer høy kvalitet med den velkjente utadslående åpningsfunksjonen. Det velbalanserte beslaget gjør at rammen enkelt kan vendes 180 grader for trygg og praktisk vasking innenfra. Integrerte vaskestopp i hengslene sørger for at vinduet låses sikkert i vaskestilling.

Vinduet har også en avansert sperrebeslagløsning, integrert i hengslene, som bidrar til både brukersikkerhet og innbrudds sikring. NorDan Toppsving er det eneste standardproduserte utadslående vinduet som tilfredsstiller kravene til innbruddssikring ved press mellom karm og ramme. Vinduet kan også leveres som Svanemerket.

Klassisk og elegant
Toppsving har stor fleksibilitet og kan tilpasses ulike behov og stilarter. Vinduet er en del av NorDans utadslående sortiment og egner seg spesielt godt i klassiske og tradisjonelle bygg. Det tidløse designet kombinert med svært god lydisolering gjør det til et ideelt valg for rehabilitering i bynære områder.

Sterke beslag og smarte funksjoner
Vårt egenutviklede beslag tåler rammevekter på opptil 80 kg, noe som gjør Toppsving egnet også for større formater. Den brukervennlige vrideren og sikker vaskestopp gjør både betjening og rengjøring enkel og trygg. Sperrefunksjonen hindrer at vinduet åpnes utilsiktet, og bidrar til økt sikkerhet, både for små barn og i utsatte bygg. Toppsving fra NorDan kombinerer funksjon, sikkerhet og estetikk i ett gjennomført produkt.

Funksjon: «husmor funksjon»: som sikrer at vindusvasken kan forløpe: enkel, sikker og problemfri.

Fordeler med 3-lags glass
NorDan anbefaler alltid 3-lags glass, enten det er nybygg eller rehabilitering. Med 3-lags glass får du ikke bare bedre bo komfort, hvor du slipper kaldras og kan møblere helt inntil vinduene. Vinduene er også bedre isolert og holder varmen inne i boligen, du sparer strøm på oppvarming og oppnår bedre innemiljø.

https://www.nordan.no/bedrift/klimakalkulator/
Her er en link til en klima kalkulator der man kan finne ut av hva man sparer på å bytte vinduene: Climate Calculator

Eller en annen kalkulator: **https://www.frekhaug.no/energikalkulator**

Vedlegg nr.: 3

Illustrasjon av antatt mulig fremtidig husleie i EBS

Kapitalbehov for vedlikehold av vinduer, balkongdører, ytterdører, lofts- og kjellerdører:	**17 500 000**
Kapitalbehov for fullføring av resterende varmesystem i Sør-blokkene:	**5 720 000**
Totalt kapitalbehov for vedlikehold 2026 i henhold til Styrebrev 1/25 og Styrebrev 2/25:	**23 220 000**
Opptak av banklån våren 2026 , rente 6,25 %, 12 år, avrundes opp til :	**23 500 000**

Banklån med IN-ordning administrert av ABBL:
Seksjonseierne i EBS kan nedbetale sin andel av IN-lånet i forhold til huseierbrøken i EBS.

	Huseierbrøk i EBS	Antall leiligheter i EBS	Seksjonseiers andel av IN-lånet
3-roms sørbblokkene	77/11088	60	**163 194**
2-roms nordblokkene	55/11088	28	**116 567**
3-roms nordblokkene	84/11088	28	**178 030**
4-roms nordblokkene	92/11088	28	**194 986**

Banklån til sameiet EBS:
Sameiet EBS kan ta opp et banklån. Renter og avdrag fordeles da på samtlige seksjonseiere i forhold til huseierbrøken.

Forventet husleie etter låneopptaket:
Både banklånet og IN-lånet er et annuitetslån over 12 år. Det månedlige beløp som låntaker betaler på lånet, er like store hver måned. Tabellene nedenfor illustrerer antatt fremtidig husleie ved alternativ nedbetaling av et IN-lån/banklån etter mal av spørreundersøkelsen i Styrebrev 1/25: Forslag 1, Forslag 2 og Forslag 3. Antatt fremtidig husleie er et foreløpig anslag fra styrets side. Det er utarbeidet for å gi en illustrasjon av virkningen av låneopptaket på fremtidig husleie. Forretningsfører/ABBL vil utarbeide korrekte husleier når endelige lånebetingelser foreligger neste år (2026).

Forslag 1 - Ingen kontant nedbetaling av IN-lånet eller banklånet ved oppstart våren 2026.
Forslag 2 - 50 % av andelen av IN-lånet/banklånet nedbetales kontant ved oppstart våren 2026.
Forslag 3 - Hele andelen av IN-lånet nedbetales kontant ved oppstart våren 2026.

Alle tall fra oktober 2025	3-roms sørblokkene Antatt husleie med annuitetslån			2-roms nordblokkene Antatt husleie med annuitetslån		
	Forslag 1	Forslag 2	Forslag 3	Forslag 1	Forslag 2	Forslag 3
Sum husleie betalt idag	**5 016**	**5 016**	**5 016**	**3 654**	**3 654**	**3 654**
Kostnad Felleslån per mnd	1 615	807	0	1 153	577	0
Ny husleie	**6 631**	**5 823**	**5 016**	**4 807**	**4 231**	**3 654**
Innbetales kontant	**0**	**81 597**	**163 194**	**0**	**58 284**	**116 567**

Alle tall fra oktober 2025	3-roms nordblokkene Antatt husleie med annuitetslån			4-roms nordblokkene Antatt husleie med annuitetslån		
	Forslag 1	Forslag 2	Forslag 3	Forslag 1	Forslag 2	Forslag 3
Sum husleie betalt idag	**5 449**	**5 449**	**5 449**	**5 943**	**5 943**	**5 943**
Kostnad Felleslån per mnd	1 761	881	0	1 929	965	0
Ny husleie	**7 210**	**6 330**	**5 449**	**7 872**	**6 908**	**5 943**
Innbetales kontant 2026	**0**	**89 015**	**178 030**	**0**	**97 493**	**194 986**

Skattefradraget for rentekostnader for seksjonseierne med et annuitetslån, er størst de første årene etter låneopptak.

side 20

Gjeldene fra 1. januar 2026

Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger				
			eks. mva	inkl. mva
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

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Bygningstegninger (arkivuttrekk)

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

Merknader

Merknad 1 - Om uttrekket

Dette er et maskinelt søk etter bygningstegninger i kommunens arkiv. Hvis leveransen kun består av dette dokumentet, betyr det at det ikke er funnet bygningstegninger i arkivet for eiendommen eller bygningen.

For saker til og med 2003 følger kun godkjente tegninger med.

For saker fra 2004 og frem til i dag leveres alle tilgjengelige tegninger, uavhengig av om de er godkjente eller ikke. Vær oppmerksom på at det kan være noen dagers forsinkelse fra dokumenter journalføres til de blir publisert, og at behandlingstiden kan være lengre i ferieperioder.

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

For eiendommer med seksjoner eller andeler leveres kun et uttrekk av tegninger for bygningen seksjonen/andelen tilhører.

Merknad 3 - Hvordan kontrollere godkjente tegninger eller manglende dokumenter

Dersom du ønsker å kontrollere hvilke tegninger som er godkjent, eller du mener at noe mangler i leveransen, kan du bruke kommunens innsynsløsninger for full oversikt over alle saker og dokumenter knyttet til eiendommen.

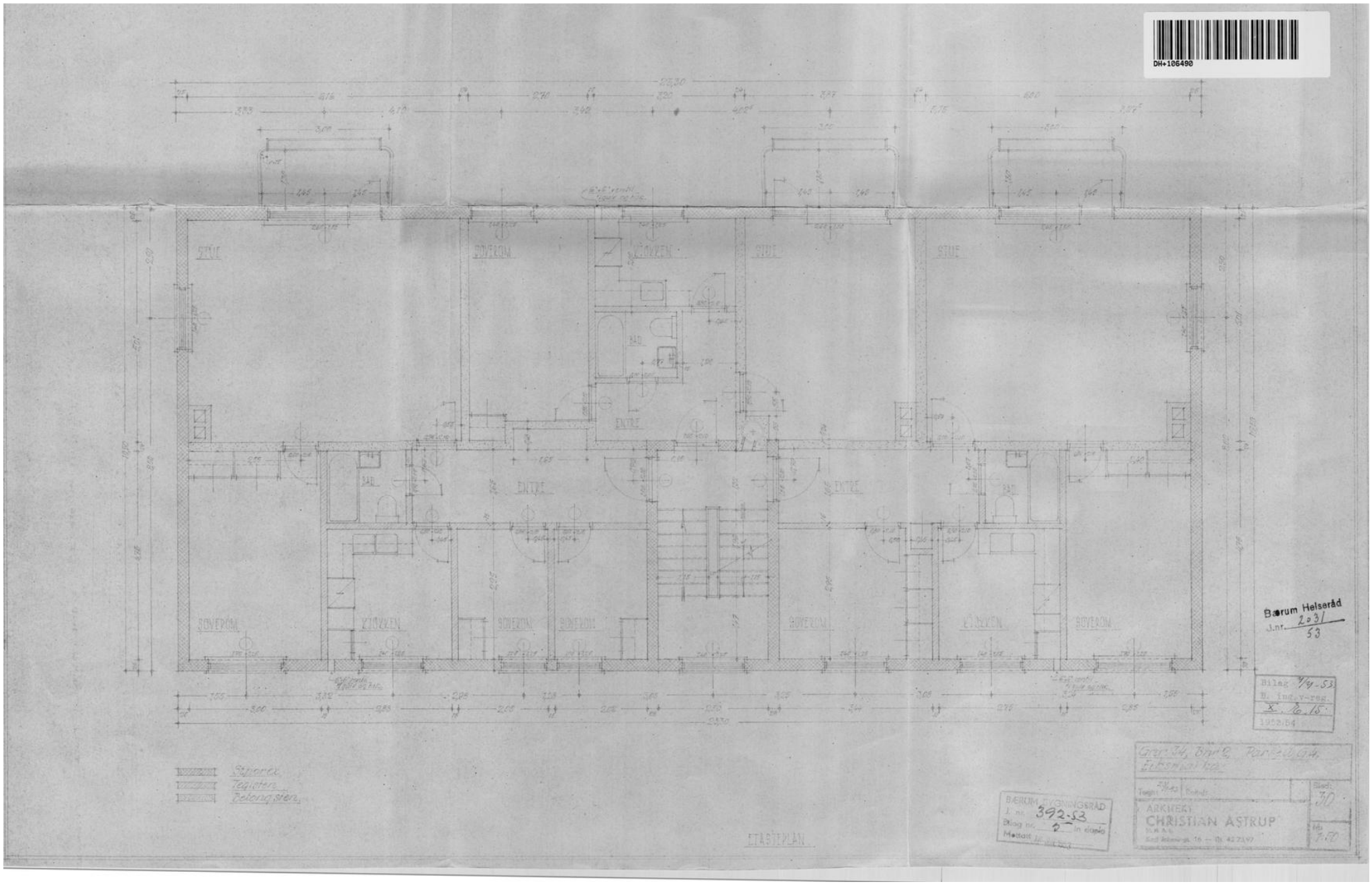
Merknad 4 - Spesielle tilfeller
Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke gi treff i søket. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.

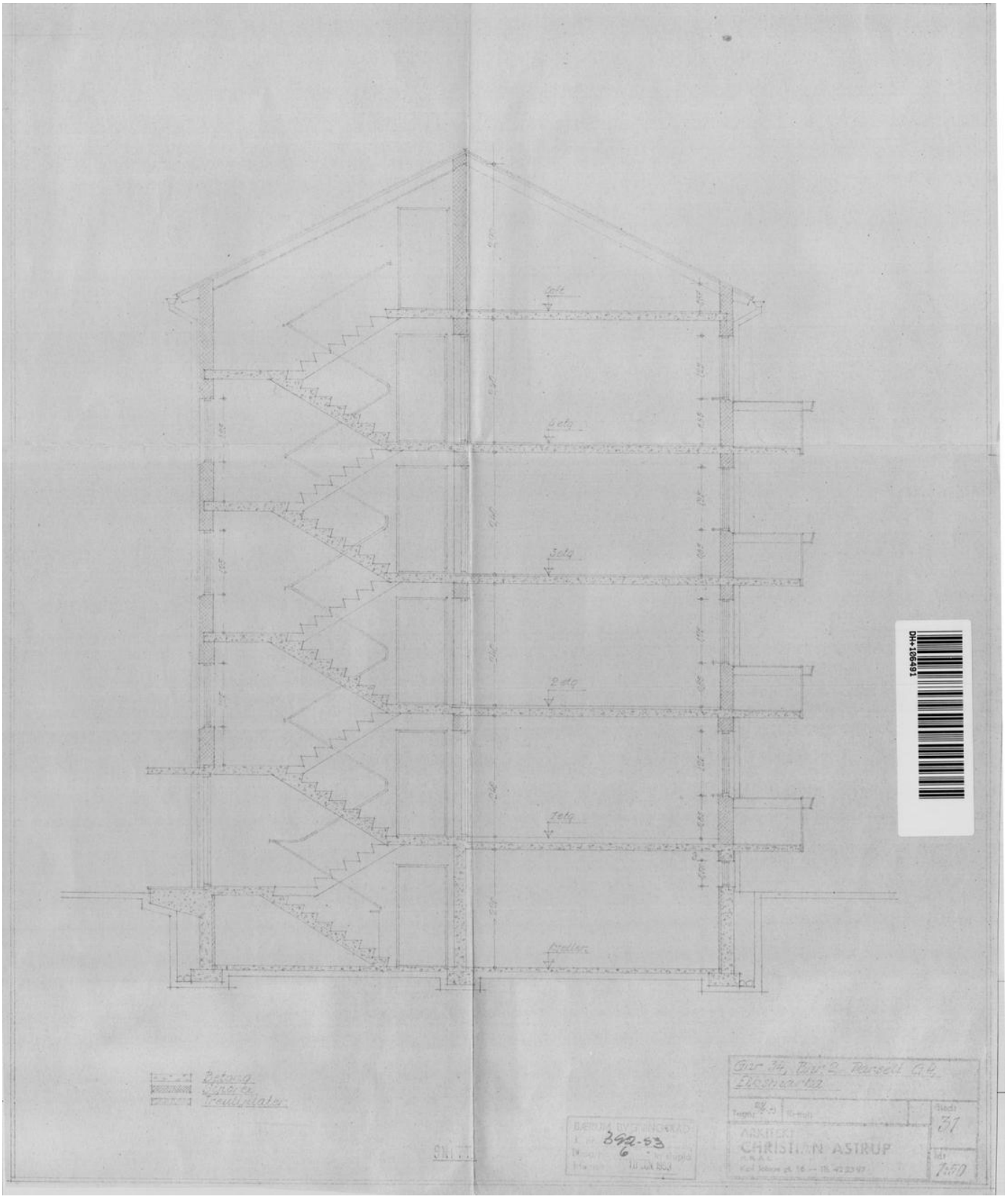
Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

Veiledning
Se kommunens hjemmeside for veiledning om innsyn:
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/innsyn-i-sak/veiledning-for-innsyn-i-sak-siden

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.

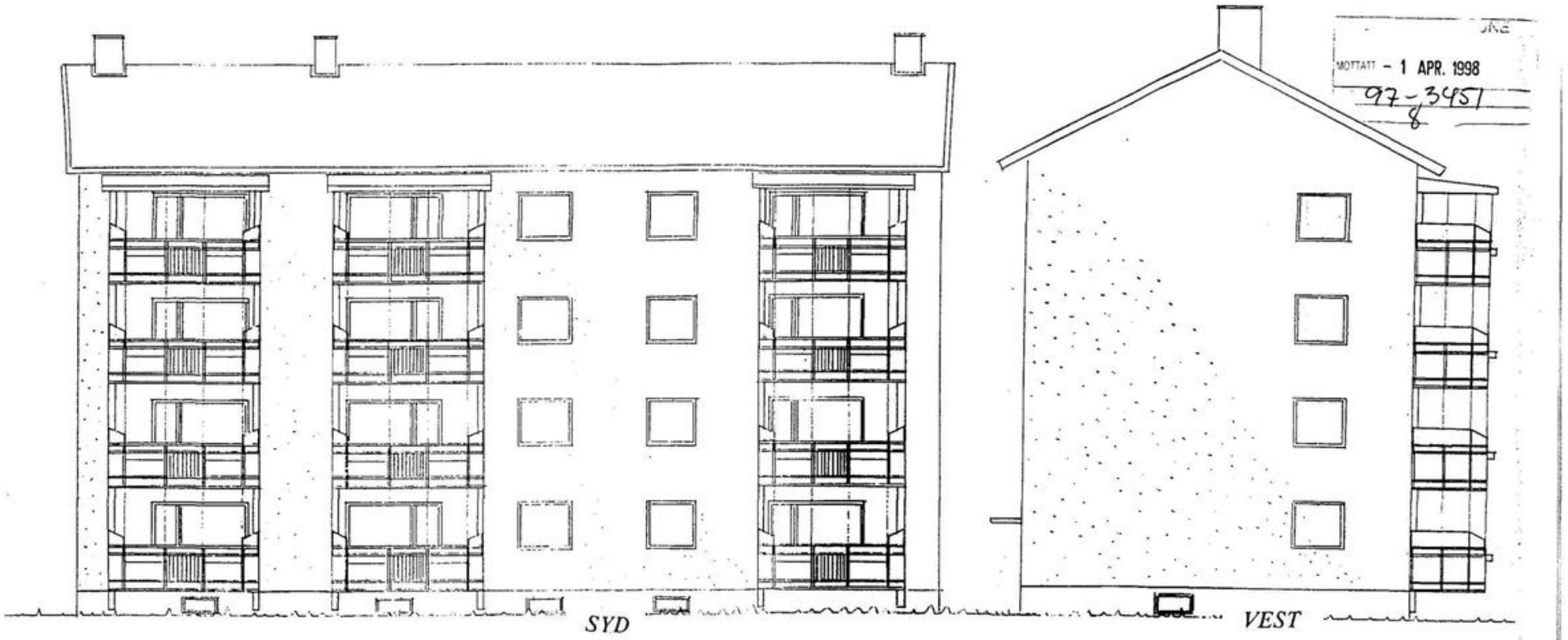

DH+106490
STUE
SOVEROM
KJØKKEN
ENTRE
BAD
Bærum Helseråd
J.nr. 2031/53
Bilag 3/9-53
B. ing. v-reg.
X. 6.15.
Sparerot
Teglsten
Betongstein
ETASJEPLAN
BÆRUM KOMMUNESTYRE
J. nr. 392-53
ARKITEKT
CHRISTIAN ASTRUP


Stue
1 etg
2 etg
3 etg
4 etg
Kælder
Betong
Sparke
Teglsten
ARKITEKT
CHRISTIAN ASTRUP
MAA
392-53
31
1:50

Vedlegg E

DH+251229

MOTTATT – 1 APR. 1998
97-3451
8



Fasadeside SYD og VEST for bygning **Eiksv 58,60,62,64,66,68 og 70**

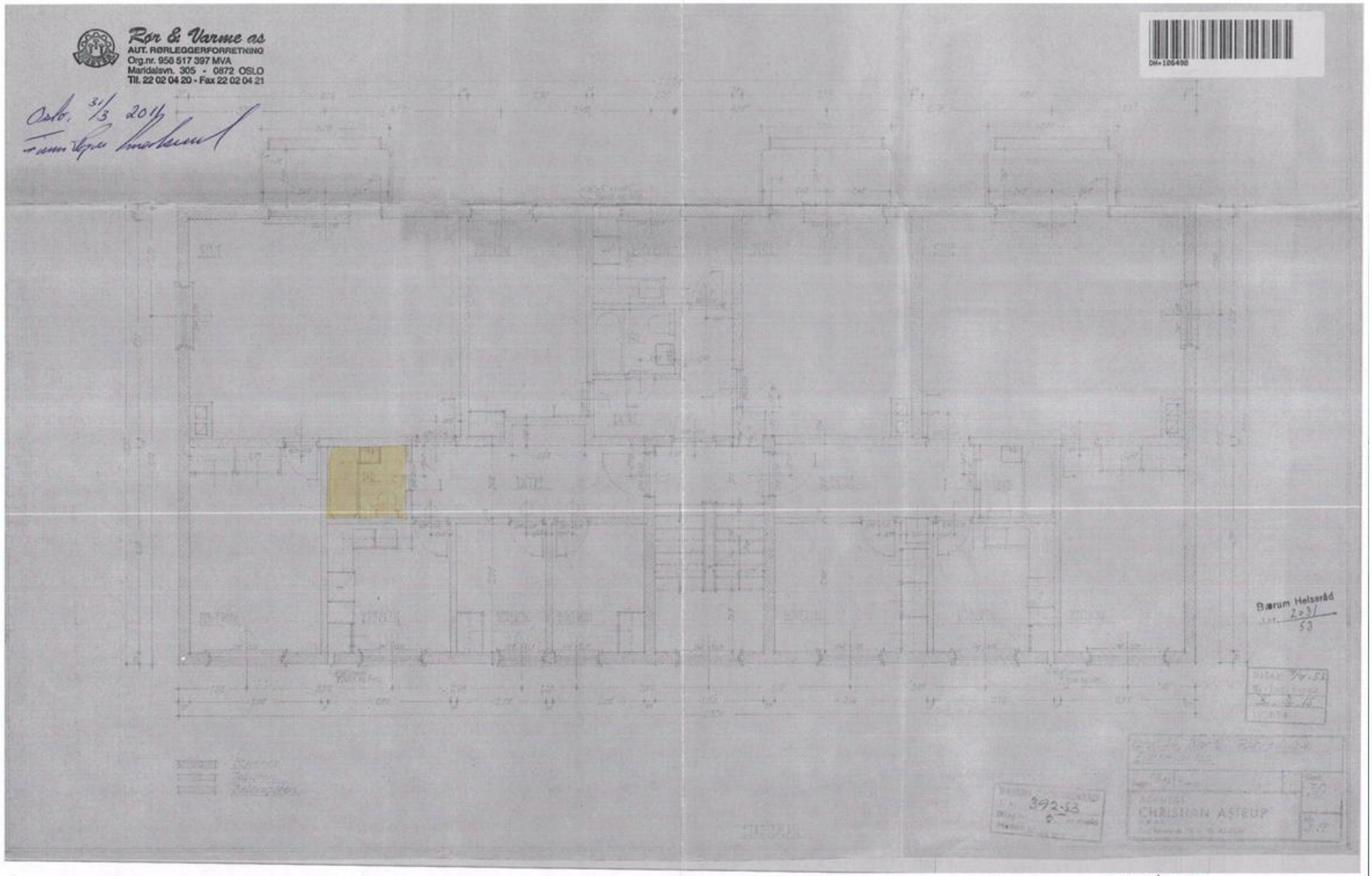
med påtegnet planlagte nye utvidede balkonger

M:1:100

VEDLEGG E1 - PLANTEGNING EIKSVEIEN 62 - BOLIGNUMMER H0401

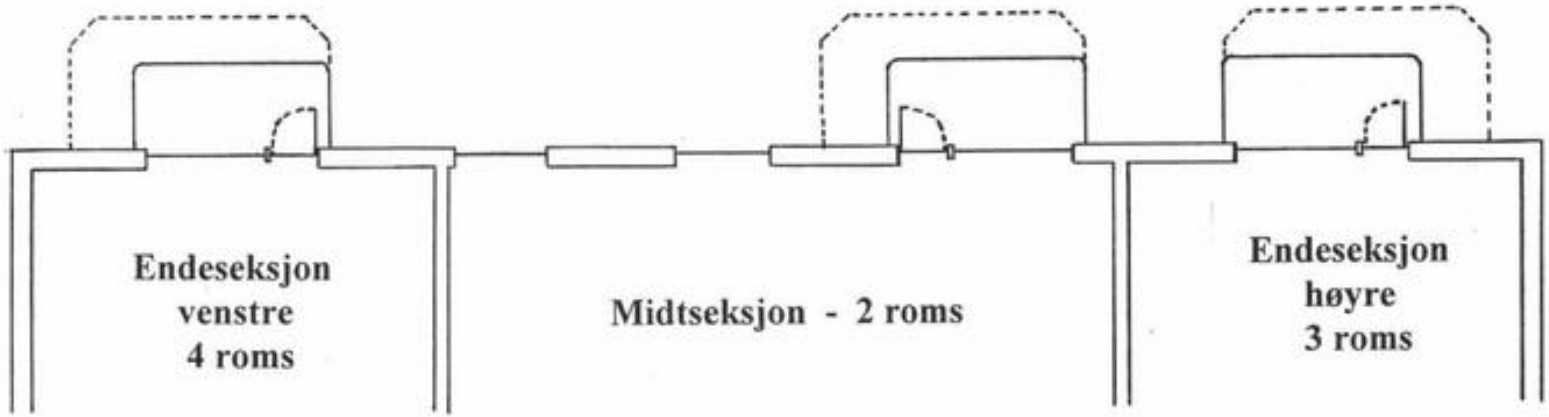
Rør & Varme as
AUT. RØRLEGGERFORRETNING
Org.nr. 956 517 397 MVA
Maridalsvn. 305 - 0872 OSLO
Tlf. 22 02 04 20 - Fax 22 02 04 21

Oslo. 31/3 2011
Tom Rune Andersen



Sak 11/6547
JP 11/55161

2304080008BKO521607



Eiksv 58, 60, 62, 64, 66, 68 og 70

M: 1:100

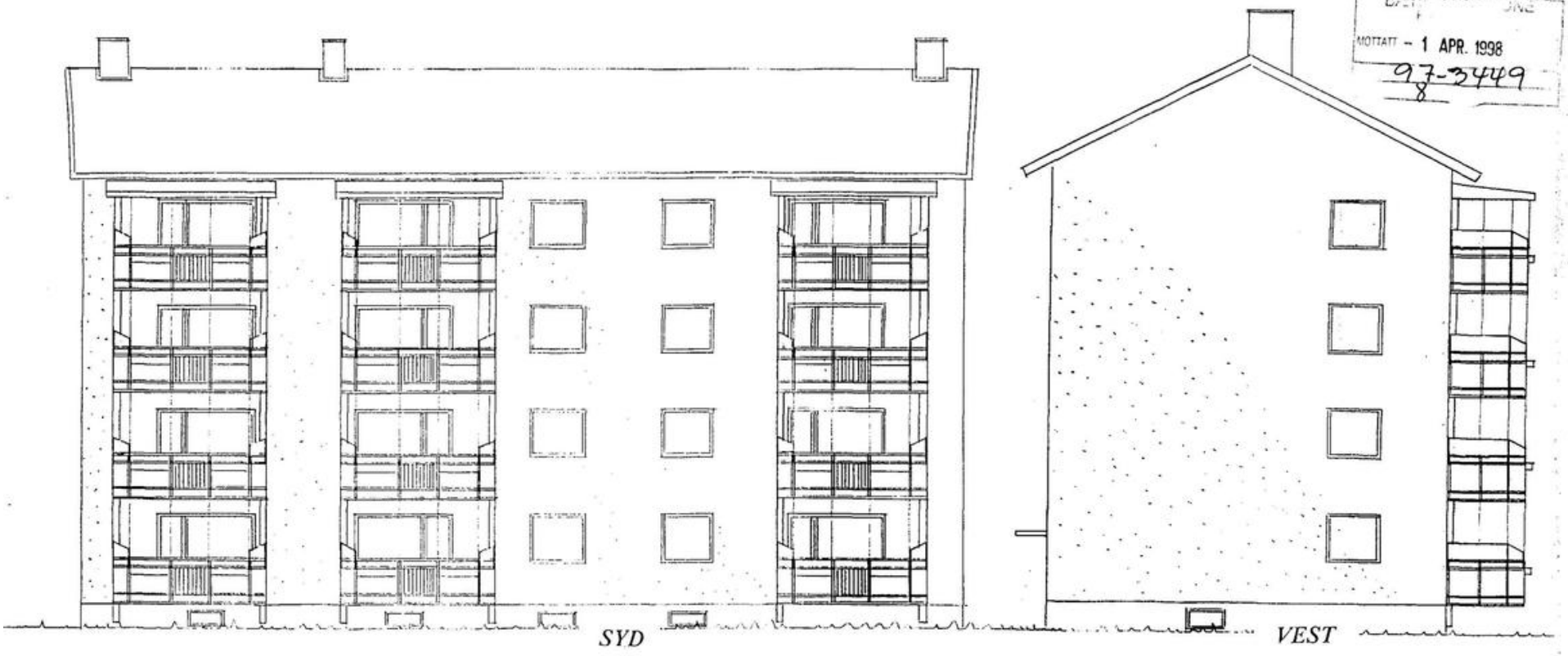
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 31 DES. 1997
JNR 97-3449
BILAG 4

Vedlegg G
Side 1 av 2

DH+251183

Vedlegg E

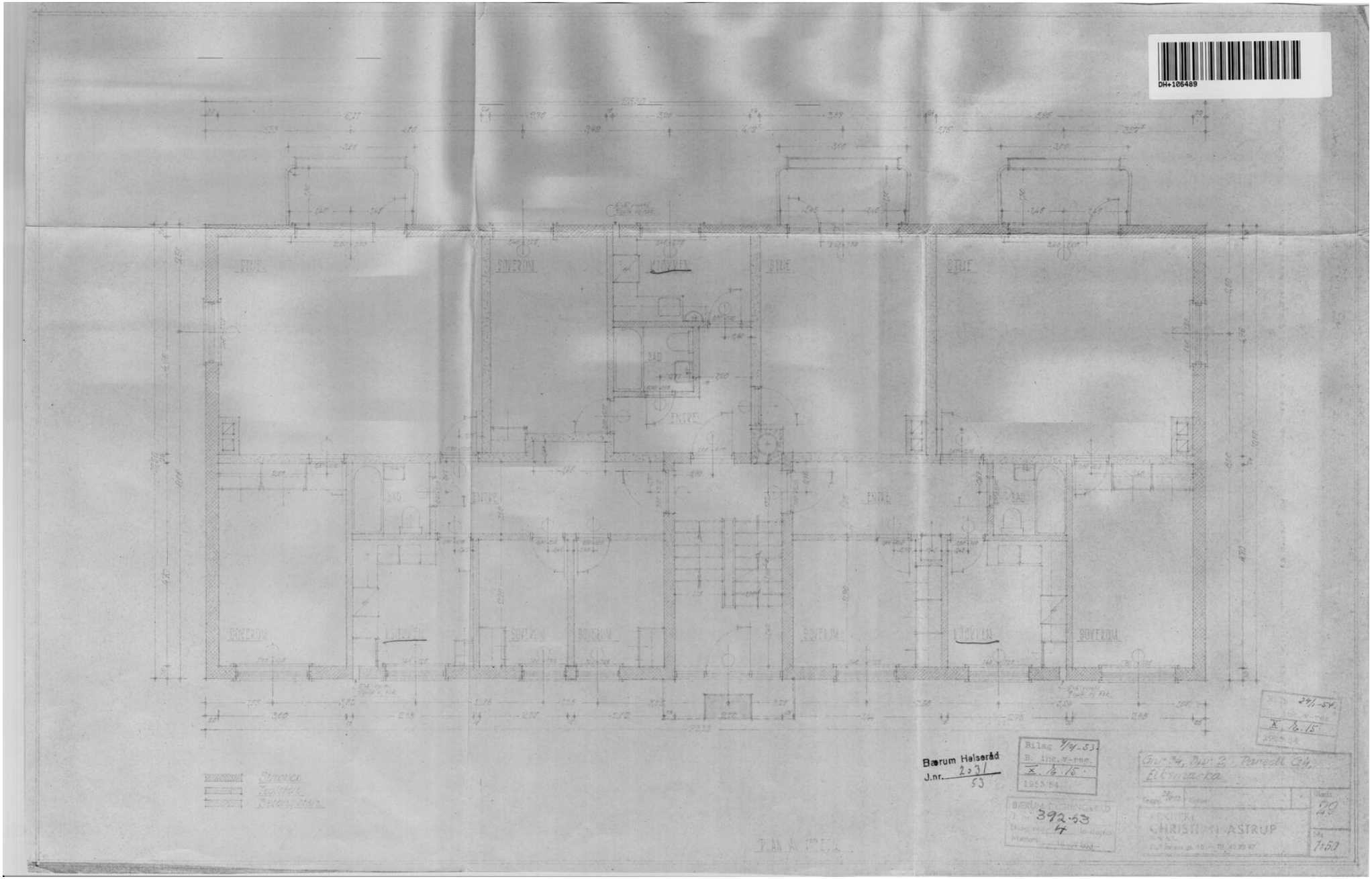
MOTTATT - 1 APR. 1998
97-3449
8

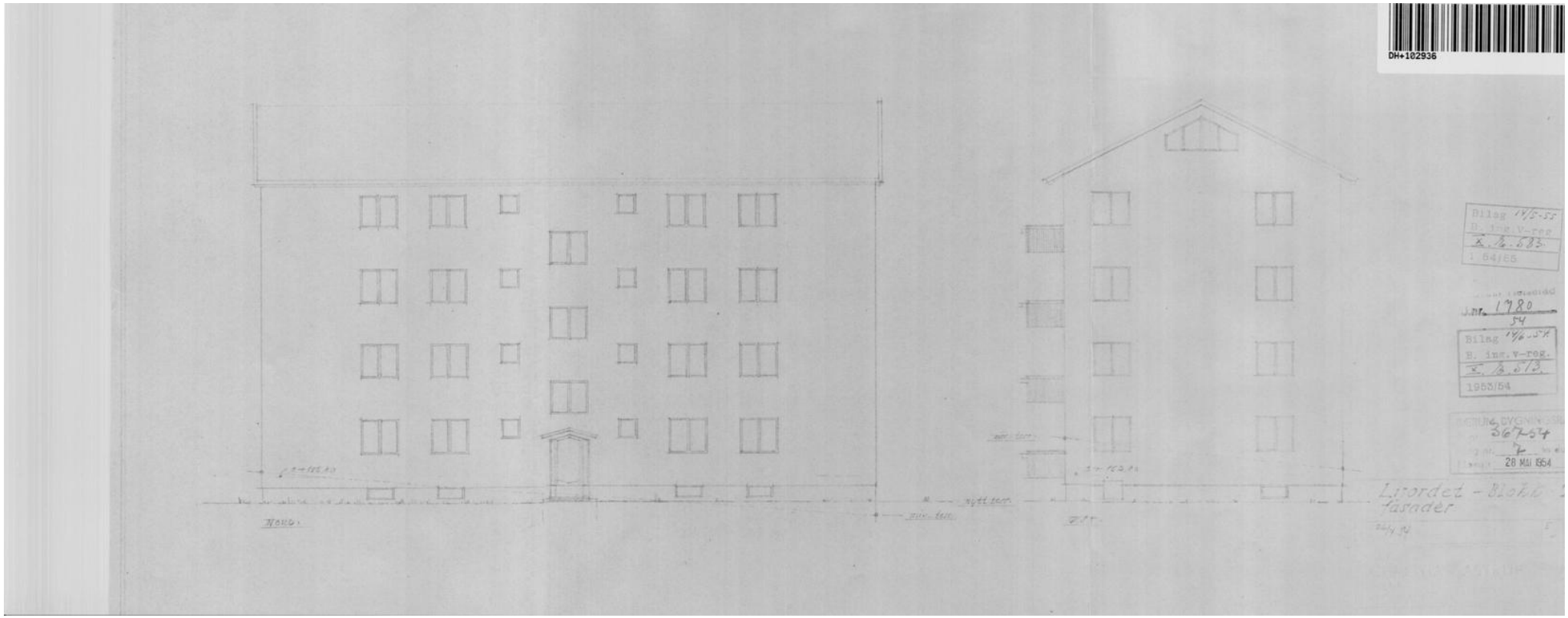


Fasadeside SYD og VEST for bygning Eiksv 58,60,62,64,66,68 og 70

med påtegnet planlagte nye utvidede balkonger

M:1:100


STUE
SOVEROM
KJØKKEN
ENTRE
SOVEROM
Bærum Helseråd
J.nr. 2031/53
Bilag 3/4-53
B. inn.v.nr.
X 16.15
1953/54
392-53
4
Gnr. 34, Bnr 2, Parsell 64,
Elgtrakta
ARKITEKT
CHRISTIAN ASTRUP
1:50
29
291-54
X 16.15


DH+102936
Bilag 14/5-55
H. inr. V-reg.
X. A. 683.
1 64/65
Inv. 1780
54
Bilag 14/2-54
H. inr. V-reg.
X. A. 613.
1953/54
367-54
28 MAI 1954
Ljordet - Block
fasader

Bærum kommune

Utskriftsdato: 01.09.2026

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.**	19	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	31
Adresse:	Eiksveien 62, 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:Eiksmarka Boligsameie	☒

Kommentarer

Tidligere varslet endring i arealberegning er ikke endret på din faktura grunnet pågående saksbehandling og kvalitetssikring. Les mer på kommunens nettside.

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.

Utskriftsdato: 31.08.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	19	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	31
Adresse	Eiksveien 62, 1361 ØSTERÅS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 31.08.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	19	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	31
Adresse	Eiksveien 62, 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: 34/19/0/31
Adresse: Eiksveien 62
Dato: 31.08.2026
Målestokk: 1:2000

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.



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: 31.08.2026

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.**	19	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	31
Adresse	Eiksveien 62, 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	593 563,56 kr
Feiing	25 759,08 kr
Renovasjon	449 631,00 kr
Vann	507 866,64 kr
Sum	**1 576 820,28 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
ArealIkkeOppdatert	0%	12 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
5B - Blokk og fellesløsning nedgravde - std. frekv	25%	144 stk	3122.44	1/1	0 %	449 630,99 kr	262 284,75 kr
Vann etter areal	15%	11688 m2	39.80	1/1	0 %	465 199,94 kr	271 366,63 kr
Avløp etter areal	15%	11688 m2	45.26	1/1	0 %	529 045,64 kr	308 609,95 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	40 stk	146.00	1/1	0 %	5 840,00 kr	3 406,76 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	61 stk	299.00	1/1	0 %	18 239,00 kr	10 639,44 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	**1 467 955,57 kr**	**856 307,53 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

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 31.08.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	34	**Bnr**	19	**Fnr**	0	**Snr**	31
Adresse	Eiksveien 62 , 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**					
1953/392	Blokk	☐	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1997/3449	Endring bestående byggverk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2004/5438	Eiksveien 58 til 84 - balkonger	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2011/6396	Eiksveien 62 - rehabilitering av bad	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2011/6547	Eiksveien 62 - rehabilitering av bad	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2026/1705	Eiksveien 58 m.fl. - fasadeendring	☐	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.

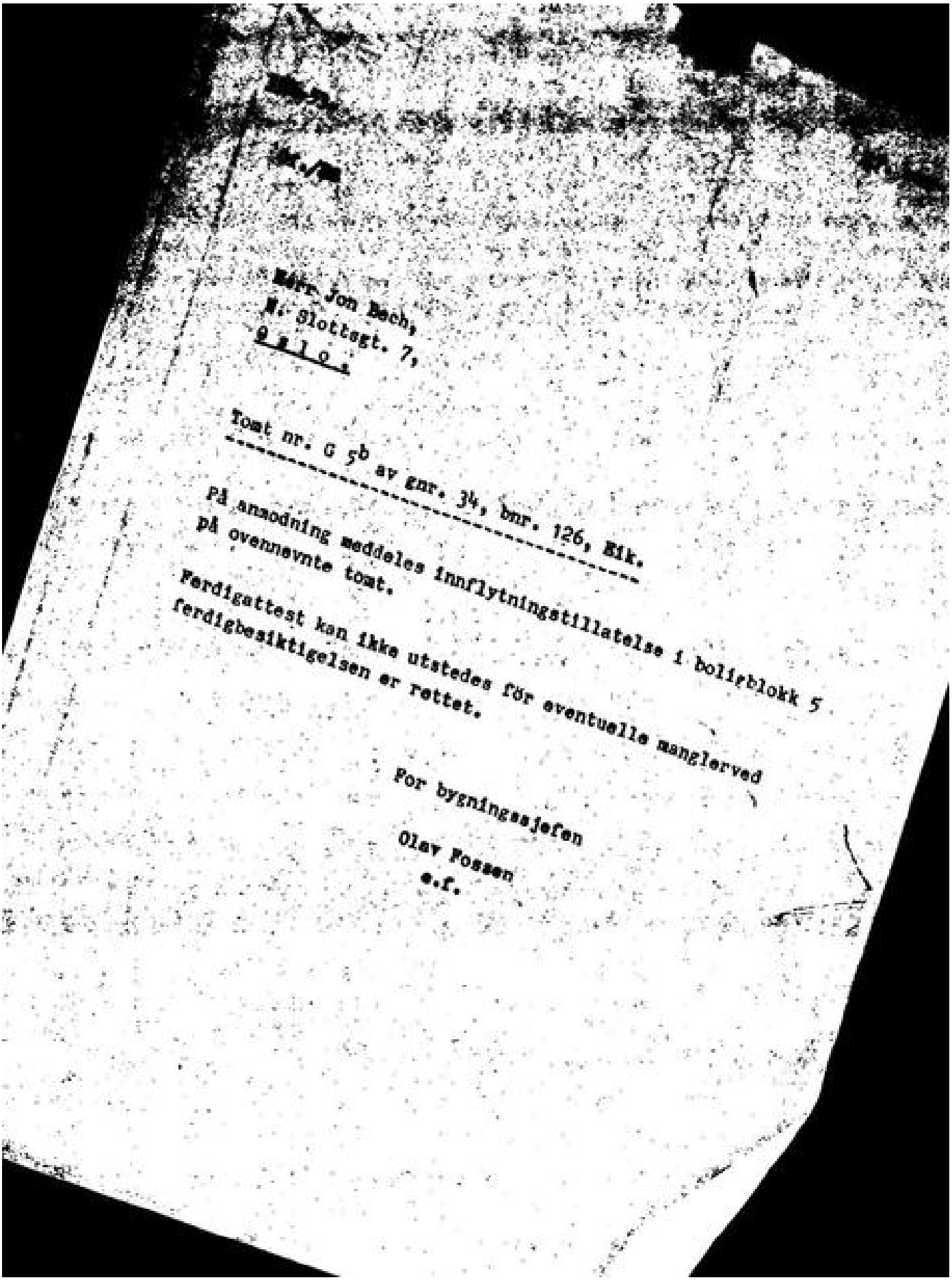
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

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.



Mr. Jon Bech,
N. Slottsgt. 7,
Oslo.

Tomt nr. G 5b av gnr. 34, bnr. 126, Ris.

På anmodning meddeles innflytningstillatelse i boligblokk 5 på ovennevnte tomt.

Ferdigattest kan ikke utstedes før eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen er rettet.

For bygningssjefen
Olav Fossen
e.f.

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Eiksmarka boligsameie
Eiksveien 76

1361 ØSTERÅS

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	04/5438-3/LNJOH	29.06.2004

Tiltak:	Eiksveien 58 - balkonger	Gnr/Bnr:	34/19
Tiltakshaver:	Eiksmarka Boligsameie	Mottatt:	18.05.2004
Ansvarlig søker:	Eiksmarka Boligsameie		

FERDIGATTEST

for tiltak behandlet etter plan- og bygningslovens § 93, jf § 99
Approbasjon gitt før lovendring av 28.06.1996

Kommunen har mottatt kontrollerklæring som er utarbeidet av ansvarshavende og som godtgjør at arbeidene er utført etter godkjente tegninger og gjeldende byggeforskrifter.

Ferdigattest gis med bakgrunn i det ovennevnte. Kommunen har ikke foretatt avsluttende besiktigelse.

Ferdigattesten er også der gjeldende for sakene 97-3446/56 og som har adressen Eiksveien 58 ,60, 62, 64, 66, 68, 70, 76, 78, 80, 82 og 84.

for Karoline Hasselgård
bygningssjef

Lars Næstad Johansen
saksbehandler

Besøksadresse:
Kommunegården
Arnhold Haukelandspl. 10
1304 SANDVIKA

Postadresse:
1304 Sandvika
E-post::
post@baerum.kommune.no

Org. nr:
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Dato:	Arkivkode:	Bilag nr:	ArkivsakID:	J.post ID:
28.06.2004	GBR-34/19, N-531		2004005438	2004018722

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	28.06.2004	972/04

EIKSVEIEN 58 - BALKONGER

FERDIGATTEST

for tiltak behandlet etter plan- og bygningslovens § 93, jf § 99
Approbasjon gitt for lovendring av 28.06.1996

Kommunen har mottatt kontrollerklæring som er utarbeidet av ansvarshavende og som godtgjør at arbeidene er utført etter godkjente tegninger og gjeldende byggeforskrifter.

Ferdigattest gis med bakgrunn i det ovennevnte. Kommunen har ikke foretatt avsluttende besiktigelse.

Ferdigattesten er også der gjeldende for sakene 97-3446/56 og som har adressen Eiksveien 58 ,60, 62, 64, 66, 68, 70, 76, 78, 80, 82 og 84.

Jens Kontaktskaper

Drude Pernille Lindås
saksbehandler

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 34/19		
Utskriftsdato	31.08.2026	**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: 34/19/0/31
Adresse: Eiksveien 62
Utskriftsdato: 31.08.2026
Målestokk: 1:1500

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: 31.08.2026

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.**	19	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	31
Adresse	Eiksveien 62, 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	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 26 654 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**	1 867 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	24 789 m^2
	Formål	Blokkbebyggelse

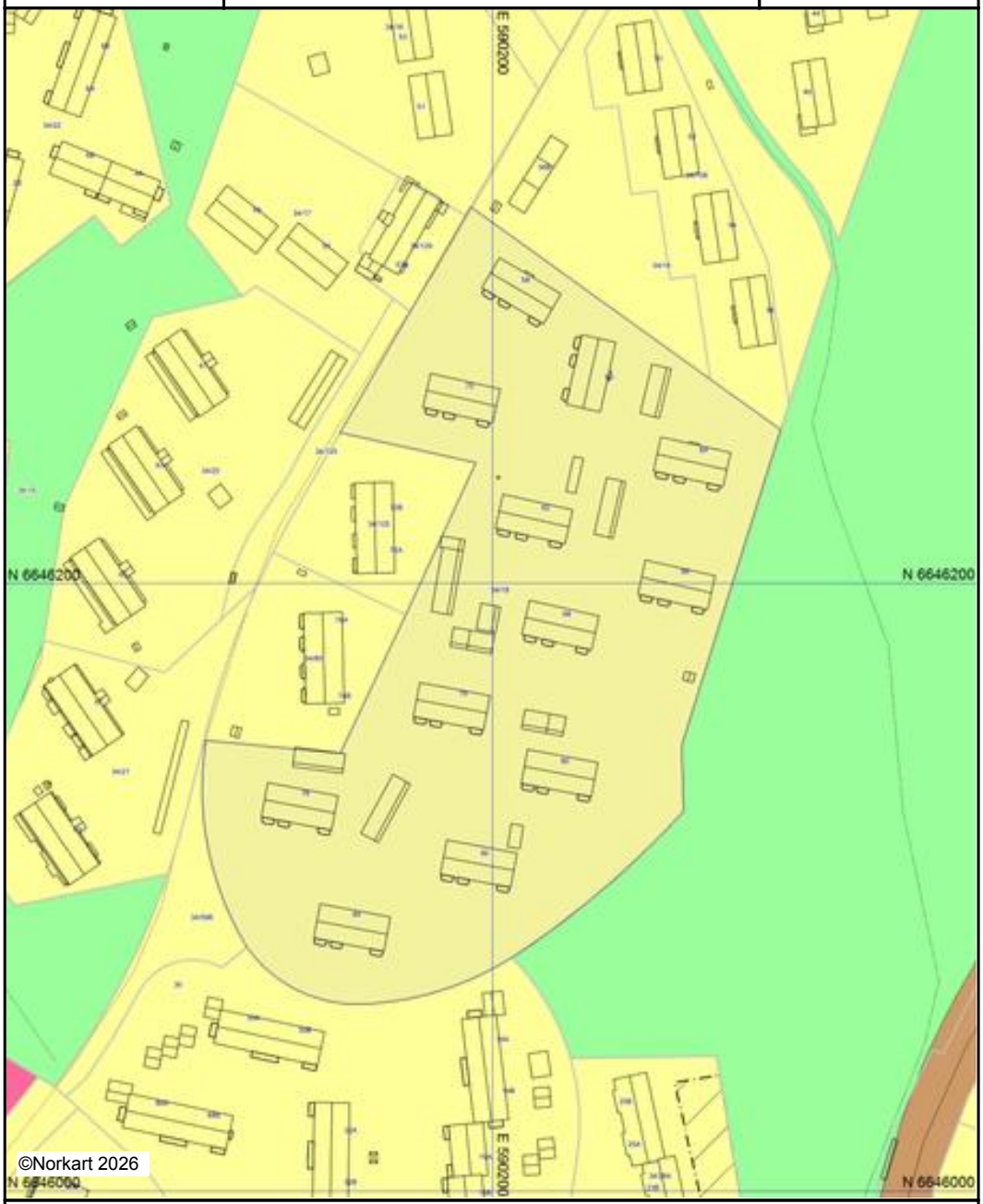
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 34/19/0/31
Adresse: Eiksveien 62
Utskriftsdato: 31.08.2026
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: 34/19/0/31
Adresse: Eiksveien 62
Utskriftsdato: 31.08.2026
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.

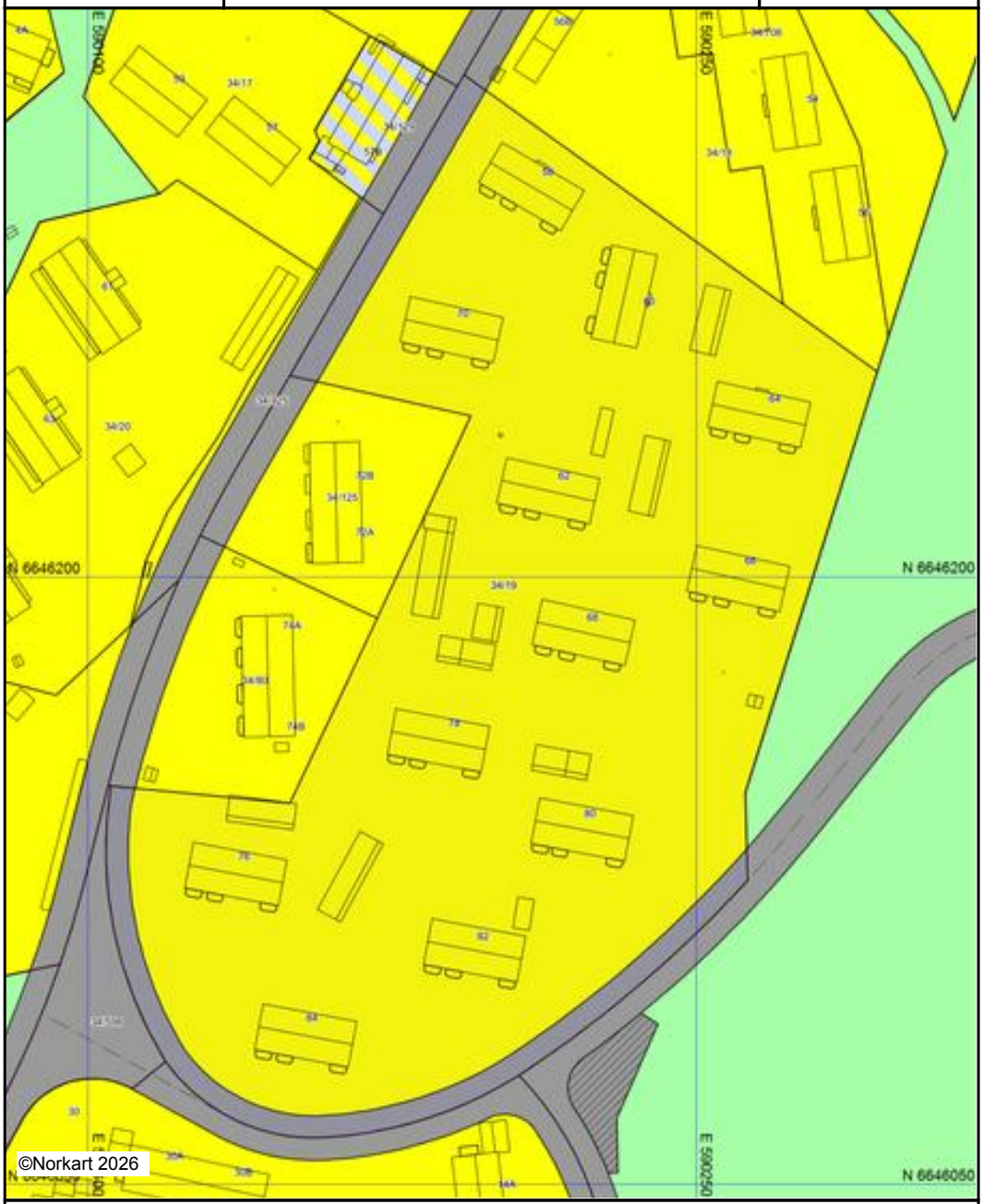
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 34/19/0/31
Adresse: Eiksveien 62
Dato: 31.08.2026
Målestokk: 1:1500

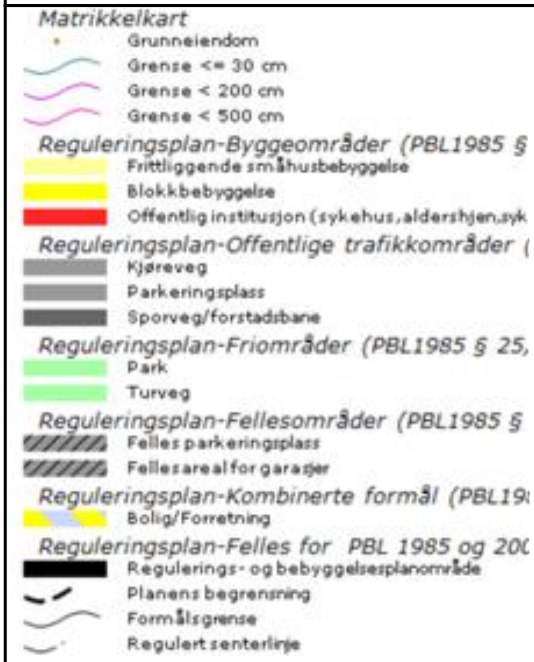
N

UTM-32



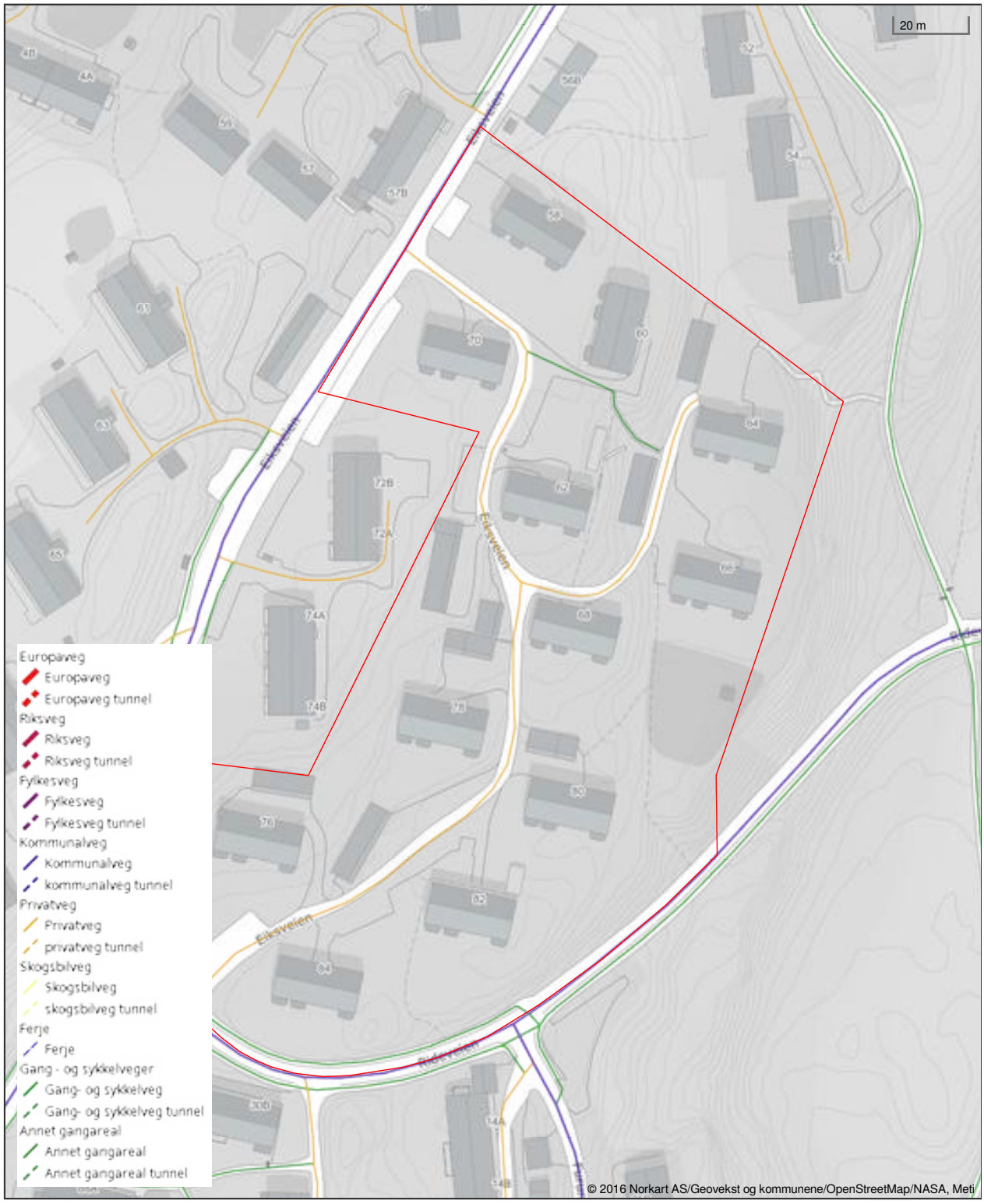
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 31.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 34/19//



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: 31.08.2026

Eiendomskart for eiendom 3201 - 34/19//31



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	26 655,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6646176,43	**Øst**	590256,85	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6646267,28	590271,46	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	97,03	
2	6646250,6	590294,66	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,57	
3	6646204,65	590280,25	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	48,16	
4	6646146,66	590262,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	60,76	
5	6646124,95	590262,71	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,72	
6	6646115,97	590254,13	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,42	298,99
7	6646076,85	590206,25	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	61,94	299,80
8	6646062,78	590169,44	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	39,67	99,96
9	6646061,65	590159,96	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,55	97,93
10	6646067,54	590133,03	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,02	45,06
11	6646080,23	590119,07	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,01	45,17
12	6646148,33	590105,55	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	70,91	99,95
13	6646144,06	590149,74	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	44,40	
14	6646189,71	590171,28	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	50,48	
15	6646239,71	590194,38	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	55,08	
16	6646249,62	590149,7	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	45,77	
17	6646253,25	590151,79	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,19	
18	6646266,19	590159,26	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,94	
19	6646271,65	590162,41	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,30	
20	6646288,2	590172	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,13	
21	6646289,55	590172,79	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,56	
22	6646321,08	590191,04	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,43	
23	6646323,94	590192,69	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,30	

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	10.09.1984	Arealmerknader	
Oppdatert dato	16.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	92/11088	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	34/19, 34/19/0/1, 34/19/0/2, 34/19/0/3, 34/19/0/4, 34/19/0/5, 34/19/0/6, 34/19/0/7, 34/19/0/8, 34/19/0/9, 34/19/0/10, 34/19/0/11, 34/19/0/12, 34/19/0/13, 34/19/0/14, 34/19/0/15, 34/19/0/16, 34/19/0/17, 34/19/0/18, 34/19/0/19, 34/19/0/20, 34/19/0/21, 34/19/0/22, 34/19/0/23, 34/19/0/24, 34/19/0/25, 34/19/0/26, 34/19/0/27, 34/19/0/28, 34/19/0/29, 34/19/0/30, 34/19/0/31, 34/19/0/32, 34/19/0/33, 34/19/0/34, 34/19/0/35, 34/19/0/36, 34/19/0/37, 34/19/0/38, 34/19/0/39, 34/19/0/40, 34/19/0/41, 34/19/0/42, 34/19/0/43, 34/19/0/44, 34/19/0/45, 34/19/0/46, 34/19/0/47, 34/19/0/48, 34/19/0/49, 34/19/0/50, 34/19/0/51, 34/19/0/52, 34/19/0/53, 34/19/0/54, 34/19/0/55, 34/19/0/56, 34/19/0/57, 34/19/0/58, 34/19/0/59, 34/19/0/60, 34/19/0/61, 34/19/0/62, 34/19/0/63, 34/19/0/64, 34/19/0/65, 34/19/0/66, 34/19/0/67, 34/19/0/68, 34/19/0/69, 34/19/0/70, 34/19/0/71, 34/19/0/72, 34/19/0/73, 34/19/0/74, 34/19/0/75, 34/19/0/76, 34/19/0/77, 34/19/0/78, 34/19/0/79, 34/19/0/80, 34/19/0/81, 34/19/0/82, 34/19/0/83, 34/19/0/84, 34/19/0/85, 34/19/0/86, 34/19/0/87, 34/19/0/88, 34/19/0/89, 34/19/0/90, 34/19/0/91, 34/19/0/92, 34/19/0/93, 34/19/0/94, 34/19/0/95, 34/19/0/96, 34/19/0/97, 34/19/0/98, 34/19/0/99, 34/19/0/100, 34/19/0/101, 34/19/0/102, 34/19/0/103, 34/19/0/104, 34/19/0/105, 34/19/0/106, 34/19/0/107, 34/19/0/108, 34/19/0/109, 34/19/0/110, 34/19/0/111, 34/19/0/112, 34/19/0/113, 34/19/0/114, 34/19/0/115, 34/19/0/116, 34/19/0/117, 34/19/0/118, 34/19/0/119, 34/19/0/120, 34/19/0/121, 34/19/0/122, 34/19/0/123, 34/19/0/124, 34/19/0/125, 34/19/0/126, 34/19/0/127, 34/19/0/128, 34/19/0/129, 34/19/0/130, 34/19/0/131, 34/19/0/132, 34/19/0/133, 34/19/0/134, 34/19/0/135, 34/19/0/136, 34/19/0/137, 34/19/0/138, 34/19/0/139, 34/19/0/140, 34/19/0/141, 34/19/0/142, 34/19/0/143, 34/19/0/144
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	34/19, 34/19/0/1, 34/19/0/2, 34/19/0/3, 34/19/0/4, 34/19/0/5, 34/19/0/6, 34/19/0/7, 34/19/0/8, 34/19/0/9, 34/19/0/10, 34/19/0/11, 34/19/0/12, 34/19/0/13, 34/19/0/14, 34/19/0/15, 34/19/0/16, 34/19/0/17, 34/19/0/18, 34/19/0/19, 34/19/0/20, 34/19/0/21, 34/19/0/22, 34/19/0/23, 34/19/0/24, 34/19/0/25, 34/19/0/26, 34/19/0/27, 34/19/0/28, 34/19/0/29, 34/19/0/30, 34/19/0/31, 34/19/0/32, 34/19/0/33, 34/19/0/34, 34/19/0/35, 34/19/0/36, 34/19/0/37, 34/19/0/38, 34/19/0/39, 34/19/0/40, 34/19/0/41, 34/19/0/42, 34/19/0/43, 34/19/0/44, 34/19/0/45, 34/19/0/46, 34/19/0/47, 34/19/0/48, 34/19/0/49, 34/19/0/50, 34/19/0/51, 34/19/0/52, 34/19/0/53, 34/19/0/54, 34/19/0/55, 34/19/0/56, 34/19/0/57, 34/19/0/58, 34/19/0/59, 34/19/0/60, 34/19/0/61, 34/19/0/62, 34/19/0/63, 34/19/0/64, 34/19/0/65, 34/19/0/66, 34/19/0/67, 34/19/0/68, 34/19/0/69, 34/19/0/70, 34/19/0/71, 34/19/0/72, 34/19/0/73, 34/19/0/74, 34/19/0/75, 34/19/0/76, 34/19/0/77, 34/19/0/78, 34/19/0/79, 34/19/0/80,

	34/19/0/81, 34/19/0/82, 34/19/0/83, 34/19/0/84, 34/19/0/85, 34/19/0/86, 34/19/0/87, 34/19/0/88, 34/19/0/89, 34/19/0/90, 34/19/0/91, 34/19/0/92, 34/19/0/93, 34/19/0/94, 34/19/0/95, 34/19/0/96, 34/19/0/97, 34/19/0/98, 34/19/0/99, 34/19/0/100, 34/19/0/101, 34/19/0/102, 34/19/0/103, 34/19/0/104, 34/19/0/105, 34/19/0/106, 34/19/0/107, 34/19/0/108, 34/19/0/109, 34/19/0/110, 34/19/0/111, 34/19/0/112, 34/19/0/113, 34/19/0/114, 34/19/0/115, 34/19/0/116, 34/19/0/117, 34/19/0/118, 34/19/0/119, 34/19/0/120, 34/19/0/121, 34/19/0/122, 34/19/0/123, 34/19/0/124, 34/19/0/125, 34/19/0/126, 34/19/0/127, 34/19/0/128, 34/19/0/129, 34/19/0/130, 34/19/0/131, 34/19/0/132, 34/19/0/133, 34/19/0/134, 34/19/0/135, 34/19/0/136, 34/19/0/137, 34/19/0/138, 34/19/0/139, 34/19/0/140, 34/19/0/141, 34/19/0/142, 34/19/0/143, 34/19/0/144

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BRÅTEN CHRISTIAN F290683*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Eiksveien 62 1361 ØSTERÅS	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Eiksveien 62	H0301	34/19/0/31	78	4	1	1	Kjøkken

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3201-33/4	Grunneiendom	219/830186
3201-33/250	Grunneiendom	219/830186
3201-33/251	Grunneiendom	219/830186
3201-34/15	Grunneiendom	3/2436
3201-34/508	Grunneiendom	219/830186
3201-34/509	Grunneiendom	219/830186
3201-34/510	Grunneiendom	219/830186
3201-34/511	Grunneiendom	219/830186
3201-34/514	Grunneiendom	219/830186
3201-34/515	Grunneiendom	219/830186
3201-34/516	Grunneiendom	219/830186
3201-34/517	Grunneiendom	219/830186
3201-34/518	Grunneiendom	219/830186
3201-34/712	Grunneiendom	219/830186
3201-34/735	Grunneiendom	219/830186

Adresse

Vegadresse: Eiksveien 62

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1361 ØSTERÅS	Kirkesogn	01060301 Østerås
Grunnkrets	110 Østerås-Eiksmarka 10	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	5 Eiksmarka		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	6692621		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	04.02.1955

1: Bygning 6692621: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 04.02.1955

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1175
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1175
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Sentralvarme	Antall boenheter	12

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	15.09.1954	15.09.1954	
Tatt i bruk	04.02.1955	04.02.1955	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Eiksveien 62	H0301	34/19/0/31	78	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	3	235	0	235	0	0	0
H03	3	235	0	235	0	0	0
H02	3	235	0	235	0	0	0
H01	3	235	0	235	0	0	0
K01	0	235	0	235	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 34/19

Bruksnavn		Beregnet areal	26655.5
Etablert dato	22.02.1951	Historisk oppgitt areal	26680
Oppdatert dato	25.05.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.18	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] 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	6646176.43	590256.85	0	Ja	26655.5

ERKLÆRING A:

Kloakken fra anmeldt bebyggelse kan knyttes til et eksisterende midlertidig renseanlegg.

ASKER OG BÆRUM HERREDSSKRIVEREMBETE
17684 14.12.72

Undertegnede som er eier av gnr. 34 br.nr. 19 parsell nr.
Forsvarets Borettslag Eiksmarka
Adresse v/Kreditkassens Eiendomsavdeling, Hegdehaugsvn. 31 - Oslo 3

i Bærum forplikter herved som bindende for seg og senere eiere/festere å betale en årlig avgift for drift og vedlikehold av det midlertidige kloakkrenseanlegg eiendommens kloakkledning er knyttet til.
Avgiften fastsettes til en hver tid av kommunestyret og utgjør for tiden kr. 50,— pr. leilighet. For bedrifter, forretningsbygg, skoler, hoteller, restauranter o. l. beregnes avgiften i henhold til spesielle vedtatte satser.

Videre erklæres overfor Bærum kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og og kloakkarbeiders utførelse.
Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Bærum vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.
Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum bygningsråd. Unntatt fra erklæringen er Eiksveien 58.

Eiksmarka den 4/12 1972
Forsvarets Borettslag Eiksmarka

Eiers egenhendige underskrift.

A. K. Slungaard

Robert Major
Med trykte bokstaver.

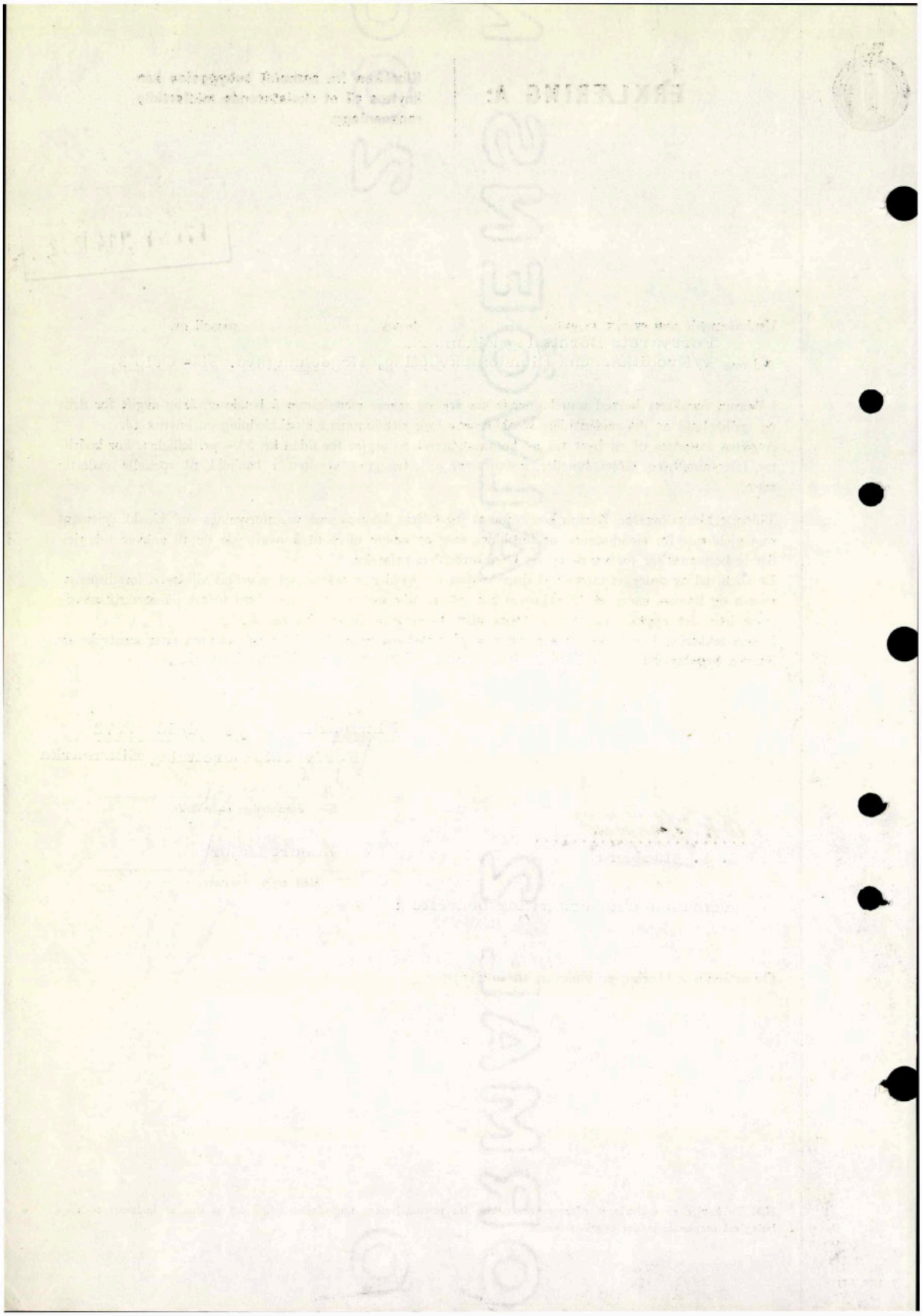
A. K. Slungaard

Ovenstående underskrifter bekreftes:
J. GUSTAV JENSEN
ADVOKAT

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

NB! To kopier av erklæringen påtegnet bekreftelse fra sorenskriverens tinglysingsavdeling om at den er innlevert til tinglysing må omgående sendes bygningsvesenet.

F. 1000. 2-71

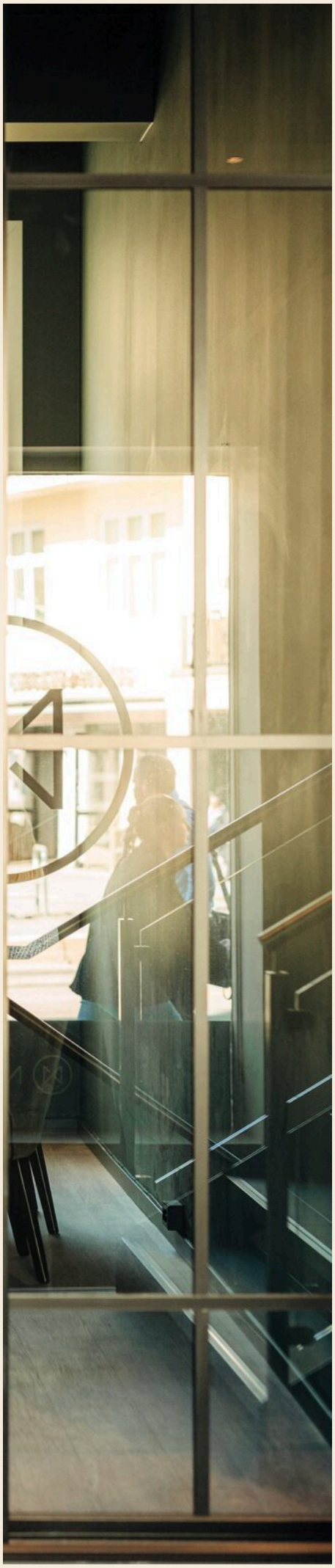


Velkommen til

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: 56-0266/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Eiksveien 62 1361 ØSTERÅS
Matrikkel: Gnr 34, bnr 19, snr 31 / Gnr 33, bnr 4 (ideell andel 219/830186) / Gnr 33, bnr 250 (ideell andel 219/830186) / 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: