



Eikskollen 2B



— Velkommen til

# Eikskollen 2B



# — Populære Eikskollen!

Prisantydning	6 500 000,-
Fellesgjeld	60 477,-
Omkostninger	165 350,-
Totalpris	6 725 827,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 210,-
BRA-i	81 kvm
Totalt BRA	85 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1956
Megler	Jan-Petter Solberg Hansen
Telefon	906 56 346
E-post	j.hansen@nordvikbolig.no

Megler 2	Esben Mandelid
Telefon	900 99 940
E-post	e.mandelid@nordvikbolig.no







## Kort fortalt

- Velkommen til Eikskollen 2b presentert a Jan-Petter Solberg Hansen V/Nordvik Bærum. En meget attraktiv og innholdsrik leilighet, beliggende på idylliske og attraktive Østerås. Her bor du med nærhet til en alt en trenger i hverdagen, samt en rekke flotte turmuligheter!
- Fremstående kvaliteter:
- Pusset opp i 2025
- Moderne og påkostet
- Lys og luftig leilighet med familievennlig planløsning
- Hjørneleilighet med vinduer på 3 kanter
- 3 soverom
- Overbygd balkong med morgen- og kveldssol
- Varmtvann og fyring inkludert i felleskostnadene
- Mulighet for leie av parkering etter liste
- Hyggelig og veldrevet sameie med flere uteplasser
- Barnevennlig - store grønne fellesområder
- Skjermet innsyn og naturskjønn utsikt mot marka
- To kjellerboder

# Arealer og innhold

		Beskrivelse	
BRA-i:	81 kvm		Leilighet
BRA-e:	4 kvm		2. etasje:
Totalt BRA:	85 kvm		BRA-i: 81 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, hovedsoverom, soverom 2 samt soverom 3
TBA:	8 kvm		Total BRA: 81 kvm. TBA: 8 kvm. Balkong
			Kjeller:
			BRA-e: 4 kvm. Bod 1 og bod 2
			Total BRA: 4 kvm.



## Eikskollen 2B

2.Etasje



Les mer om  
arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert























Informasjon

# Eikskollen 2B

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

56-0016/25

### Boligtype

Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse

Eikskollen 2B, 1361 ØSTERÅS

Gnr 34, bnr 22, snr 5 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 4 (ideell andel 163/830186) /  
Gnr 33, bnr 250 (ideell andel 163/830186) / Gnr 33, bnr 251 (ideell andel 163/830186)  
/ Gnr 34, bnr 15 (ideell andel 6/5075) / Gnr 34, bnr 508 (ideell andel 163/830186) /  
Gnr 34, bnr 509 (ideell andel 163/830186) / Gnr 34, bnr 510 (ideell andel  
163/830186) / Gnr 34, bnr 511 (ideell andel 163/830186) / Gnr 34, bnr 514 (ideell  
andel 163/830186) / Gnr 34, bnr 515 (ideell andel 163/830186) i Bærum kommune

### Selger

Sverre Mejlænder-Larsen

### Kjøpesum og omkostninger

6 500 000,- (Prisantydning)

60 477,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
6 560 477,- (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger:

164 000,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
165 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

178 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
6 725 827,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

6 738 527,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår

1956

### Etasje

2

### Antall soverom

3

### Arealer

BRA-i: 81 kvm

BRA-e: 4 kvm

Totalt BRA: 85 kvm

TBA: 8 kvm

#### Beskrivelse:

Leilighet

2. etasje:

BRA-i: 81 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, hovedsoverom, soverom

2 samt soverom 3

Total BRA: 81 kvm.

TBA: 8 kvm. Balkong

Kjeller:

BRA-e: 4 kvm. Bod 1 og bod 2

Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

#### Innhold

Dette er en flott mulighet til å sikre seg en stilren leilighet på idylliske og populære Østerås, i et hyggelig og veldrevet sameie. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser i en fredelig gate, samtidig som beliggenheten er sentral med kort vei til alt man trenger i hverdagen. I nærområdet finner man en rekke skoler og

barnehager, butikker, offentlig kommunikasjon og flotte turområder. Sameiets fellesarealer er pent opparbeidet med asfalterte adkomstveier, gressplener, trær, busker og variert beplantning. Det finnes både sittegrupper og sykkelparkering. Dette er en perfekt beliggenhet for den som ønsker nærhet til "alt" man måtte trenge i hverdagen!

Leiligheten er svært innbydende og ligger i byggets 2. etasje. Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger i 2025. Den fremstår som godt vedlikeholdt, med lite slitasje på overflater. Bad og kjøkken ble også oppgradert i 2025, og har et moderne og stilrent uttrykk i kombinasjon med funksjonalitet. Leiligheten består av entré/gang, bad/vaskerom, separat kjøkken, tre soverom og en romslig stue med utgang til en flott balkong med utsikt. Fra stuen kommer man ut på en overbygget balkong med høyt og fritt utsyn over vakre grøntarealer. Det er rikelig med lagringsplass via to boder i kjelleren samt felles oppbevaringsrom i underetasjen.

Det er benyttet moderne farge- og materialvalg i leiligheten, med parkett på gulvene og slette, malte veggflater. Leiligheten har en god intern beliggenhet i bygget, da den ligger høyt og fritt i andre etasje, og i tillegg er en gjennomgående endeleilighet. Dette gir meget godt lysinnslipp. Det er store vindusflater i hele leiligheten samt balkongdører i stuen som slipper inn rikelig med naturlig lys. Dette er en gjennomført og tiltalende bolig med god planløsning og lys atmosfære.

Boligen strekker seg over et plan og inneholder:

Entré/gang

Stue og spisestue

Kjøkken

3 soverom

Bad/vaskerom

I tillegg medfølger:

2 kjellerboder

Balkong på ca. 8 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

### Standard

Oppgraderinger etter byggeår/ vesentlige endringer etter byggeår:

2005: Sikringsskap oppgradert i regi av borettslaget

2010: Vannrør av type rør i rør opplegg

2010: Avløpsrør

2012: Bad

2014: Kjøkken

2025: Fikset en jordfeil på varmekablene på badet samt lagt nye fliser på gulv

2025: Ny benkeplate kjøkken samt fronter

2025: Led downlights montert på kjøkken

2025: Fornyet all elektrisitet (ikke kabler mellom sikringsskap og leilighet)

2025: Montert app-styring på lys (Plejd)

2025: Nye overflater

Boligen rom for rom:

Entré

Innbydende og lys entré med malte vegger og flislagt gulv med varmekabler.

Taket er nedsenket, slett og malt, og har innfelte spotter som gir god belysning.

Det er integrert garderobeskap med speildører, noe som bidrar til en luftig og romslig følelse. Her er det benyttet moderne farge- og materialvalg, noe som går

igjen i resten av boligen.

Stue og spisestue med utgang til balkong

Leiligheten har en tiltalende og luftig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en behagelig atmosfære. Rommet har gode møbleringsmuligheter med plass til både spisestue, sofagruppe, TV-benk og annet møblement. Det er lagt parkett på gulvet, og vegger og himling har malte, slette flater. Fra stuen er det utgang til en stor, overbygd balkong på ca. 8 kvm med skjermet innsyn og naturskjønn utsikt. Balkongen fungerer som en forlengelse av stuen på varme dager, med god plass til utemøbler, grill og blomster. Her kan man nyte både deilig morgensol og herlig kveldssol.

Kjøkken

Kjøkkenet, som er fra 2014, har en praktisk beliggenhet i leiligheten, like innenfor stuen. Taket er slett og malt, med dimbare spotter som belysning. Innredningen er fra IKEA, hvor frontene og benkeplaten ble oppgradert i 2025 til hardpresset laminat med topplimt metallvask og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er designet med fokus på funksjonalitet og har rikelig med skap- og benkeplass. Det fremstår som moderne med malte fronter og fliser mellom benkeplaten og overskapene. Hvitevarene er integrert og fra IKEA og Whirlpool. Det store vinduet sørger for godt lysinnslipp og skaper en lys og trivelig stemning.

Hovedsoverom

Hovedsoverommet ligger vegg i vegg med kjøkkenet og har en god planløsning. Det er parkett på gulvet, malte og slette vegger, samt dimbare spotter i taket. Rommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og en romslig skyvedørgarderobe. Beliggenheten vender mot et rolig område, noe som gir en skjermet og fredelig atmosfære.

### Soverom 2

Det andre soverommet har adkomst fra entréen og er i dag innredet med seng og garderobeskap. Rommet er malt i lune og tidsriktige farger, og har spotter i taket. Det har god størrelse og egner seg godt som barnerom eller gjesterom.

### Soverom 3

Soverom 3 ligger vegg i vegg med soverom 2, og kan for eksempel benyttes som barnerom, trimrom eller hjemmekontor. Det er parkett på gulvet, og taket er nedsenket, slett og malt, med innfelte spotter som belysning.

### Bad

Badet er moderne, med fliser på både vegger og gulv, og gulvvarme. Det ble opprinnelig oppført i 2012, men ble oppgradert i 2025 i forbindelse med at det ble fikset en jordfeil på varmekablene på badet. Da ble det lagt nye 60x60 fliser på gulvet, og baderomsinnredningen ble byttet ut. Veggene har 30x60 fliser, og taket er malt med innfelte, dimbare spotter som belysning. Baderomsinnredningen består av et servantskap med to skuffer og en toppmontert servant med ettgreps blandebatteri. Over servanten henger et speil med integrert belysning. Dusjsonen består av et innfelt dusjhjørne (90x90 cm) med glassvegger, regndusj og håndholdt dusjspyler. I dusjen er det bygget en nisje til såper og hygieneartikler. Det er opplegg for vaskemaskin samt veggmontert toalett, med overskap som er elegant integrert i veggen.

### Parkering

Sameiet disponerer flere biloppstillingsplasser. Disse fordeles etter ansiennitet.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Reparert jordfeil i varmekabel og lagt fliser på gulv på nytt.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran og sluk ble ikke berørt

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Støpt gulv med banemembran i bunn

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring? Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skogheim elektro februar og mars 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Eltilsynet kontrollerte november 2024. Skogheim kontrollerte ifm arbeid på nyåret 2025

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker,

lekkasje, råte, lukt eller  
soppskader?

Ja

Beskriv: Utbedret brudd i varmekabel

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

Ja

Beskriv: Jordfeil i varmekabel som er utbedret av M-Tek

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

/?fellesutgiftene/?fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Vinduer skal byttes. Mulig det skal økes noen hundre kroner av den grunn

### Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

### 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. Bygningdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

### UTVENDIG

Bygningen har saltak tekket med plater. Ytterveggene er oppført i mur og kledd med plater på fasadene. Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Hoveddøren er en malt brann- og lydisolert dør av type B30/DB35, og er utstyrt med Yale dørlåssystem. I tillegg er det installert calling-anlegg med forbindelse til gateplan. Fra stuen er det adgang til en østvendt balkong gjennom en malt balkongdør i treverk. I tillegg har boligen en nordvestvendt balkong med dekke av trykkimpregnert trevirke. Rekkverket er en kombinasjon av trykkimpregnert treverk og metall, og balkongen er delvis overbygget. På veggen er det montert både stikkontakt og utendørs belysning.

### INNVENDIG

Leiligheten har parkett på alle rom, med unntak av badet som har flislagt gulv. Veggene er slette og malte i samtlige rom, mens badet har flislagte vegger. Takene er nedsenket, slette og malte, og har innfelte spotter som belysning. Boligen har innvendige malte fyllingsdører. Leiligheten ble pusset opp i 2025 og fremstår med generelt lite slitasje. Etasjeskiller består av betong. Sameiet har fått utført radonmåling, og resultatene viser verdier som ligger under gjeldende grenseverdier. I fellesområdene er det malte oppganger med trapper i terrazzo og rekkverk med spiler av jern.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har et rør-i-rør-system for vannfordeling. Det er synlige avløpsrør i plast under vaskene på både bad og kjøkken, og disse er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern. Ventilasjonen er naturlig, med ventiler i vinduene og luftkanaler på kjøkken og bad. Oppvarming skjer via radiatorer i stuen og på alle soverommene, samt elektriske varmekabler på badet. Leiligheten får varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Sikringsskapet er utstyrt med

automatsikringer, og hovedsikringen er på 32 ampere. Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav.

#### TOMTEFORHOLD

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert. Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig > Vinduer

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

#### Innbo og løsøre

Hvitevarer:

Integrert komfyr fra IKEA

Induksjonstopp fra IKEA

Oppvaskmaskin fra IKEA

Kombiskap fra Whirlpool

Avtrekksvifte fra RørosHetta

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

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

#### Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

#### Energi og oppvarming

##### Energimerking

G - grønn

Energiattest er fra 2019 og det er ikke gjort ny energimerking etter dette.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og

utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Radiatorer i stuen og på alle soverom
- Elektriske varmekabler på badet

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

### Informasjon om strømforbruk

Tidligere eier opplyste om et årlig strømforbruk på ca. 3000 kWh per år.

Nåværende eier har ikke bodd i boligen så lenge, dermed er opplysningene om strømforbruk fra tidligere salgsoppgave.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 5 210,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

Vedlikeholdsfond: 600,-

Fellesutgifter: 3 199,- (TV/internett grunnpakke (Telenor), bygningsforsikring, varmtvann og fyring, vedlikeholdsfond, kommunale avgifter, vaktmestertjenester mm.)

Renter og omkostninger lån: 425,-

Avdrag lån: 986,-

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:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Alarm

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

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 433 389,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 733 555,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Knausen Boligsameie, orgnr. 971258861

### Om sameiet

Selskapets navn er Knausen Boligsameie og består av 50 seksjoner med org.nr.: 971258861 i Bærum kommune.

Tidligere vedlikeholdsarbeider:

- Fornying av soilrør under bakkenivå
- Sjekk av tak - Godkjent
- Installasjon av ladeinfrastruktur i garasjer og biloppstillingsplasser, til sammen 28
- Oppgradering av felles elbil-lader
- Sameiet har rehabilitert rørstammene (soilrør) fra kjeller til loft og inn til hver leilighet.

Vedlikehold / innkjøp 2023:

I 2023 har følgende oppgaver vært utført:

- Totalrenovering av vaskeriet (inkl. fjerning av gammel sentrifuge)
- Hengt opp to nye husker på lekeplassen
- Felling av en stor gran ved blokk 6
- Det er satt opp selvlysende utgangsskilt i alle kjellere
- Satt opp branninstruks i alle oppganger

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024:

- I 2024 skal det installeres ny glass- og metallkontainer. Den vil tas i bruk fra februar 2024.
- Det skal gjennomføres brannsikringsinspeksjon i alle leiligheter, samt oppganger og kjellerarealer.
- Ved behov skiftning av vinduer, etter teknisk vurdering.
- Reparasjon av tak på innglasset balkong i 4A, 4.etasje.
- Nye gummimatter ved inngangsdørene.

Forøvrig er det bare ordinært vedlikehold som er planlagt.

Kommende 5-års periode:

Det er ikke planlagt noen store tiltak kommende 5 år. Det kan eventuelt bli nødvendig å renovere takene på garasjen. Det vil også gjøres vurdering av renovasjon av kjellerarealene, men det vil være av en størrelsesorden som vil måtte forelegges sameiermøte for godkjenning.

### Forretningsfører

ABBL

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

### Styregodkjenning

Overdragelsen krever styregodkjenning. Styregodkjenning og eventuell påtegning på skjøte fås direkte av styret i boligsameiet. ABBL har ikke fullmakt

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 60 477,- pr. 07.04.2025

Avdrag: Kr 986,-

Rentekostnader: Kr 425,-

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660137022, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 07.04.2025: 6.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 50

Saldo per 07.04.2025: 2 963 387

Andel av saldo: 60 477

Første termin/første avdrag: 31.01.2022 ( siste termin 31.05.2029 )

Renter beregnes etterskuddsvis

### Fellesformue

Kr 21 127,- pr. 07.04.2025

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viser et overskudd på kr 649 755,-. Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

### Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Styret organiserer dugnad hver Vår og høst, i mai og oktober.

### Dyrehold

Punkt 10 i husordensreglene:

Sameier som ønsker å anskaffe kjæledyr, må melde fra, til styret. Det henstilles til eier å sørge for at kjæledyret ikke unødig forstyrrer naboene. Hundeiere plikter å følge gjeldene lover og regler med hensyn til bl.a båndtvang og fjerning av ekskrementer. På Kausens område skal hunder føres i bånd, hele året. Lufting av hunder skal alltid foregå utenom Knausens området.

### Sameiets forsikring

Protector Forsikring ASA

Polisenr. 3441553

### Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 6 507 kvm (Eiertomt)

Fellesarealer opparbeidet med asfalterte adkomstveier, gressplener, trær, busker og diverse beplantning. Sittegrupper og sykkelparkering.

### Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

### Radonmåling

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

### Områdebeskrivelse

#### Beskrivelse av nærområdet

Eikskollen ligger høyt og fritt på en kolle mellom Østerås og Eiksmarka.

Boligområdet består av mennesker i alle mulig aldre og er et supert sted for de som vil bo i nærheten av både by og mark. Det er kort gangavstand til dagligvarebutikker, ulike forretninger, offentlig kommunikasjon, natur og alt du skulle trenge i hverdagen.

Aktiviteter og fritid:

Leiligheten ligger sentralt med tanke på aktiviteter og fritid. Det er et bredt utvalg av treningssentre i nærheten som bl.a. Fresh fitness Østerås, Østerås treningssenter og Feelgood treningsstudio. Eikskollen er et stille og rolig område med store grøntarealer som omkranser sameiet, alt fra skog og stier til lekeplasser og gressplen- perfekt for de små! Kun minutters gange til Eiksmarka Tennisklubb som har 6 baner på Eiksmarka og 4 baner på Nadderud. Det er flere golfbaner rett i nærheten som Haga Golfklubb (27 hull) og Grini Golfklubb (9 hull). Det finnes

også ridesenter på Østern Brug en kort biltur unna. Lett tilgjengelighet til Bærumsmarka med flotte turmuligheter sommer og vinter. Badevann, stier, lysløype fra Fossum og ellers oppkjørte skiløyper hele vintersesongen. Fossum Idrettsforening ligger kun 2 kilometer unna og tilbyr alt innen barneidrett som langrenn, fotball, skiskyting, alpint, m.m.

#### Servicetilbud:

I gåavstand fra leiligheten har vi både Østerås og Eiksmarka senter. Her er det mange ulike forretninger og servicetilbud som f.eks. apotek, dagligvarebutikker, tannlege, blomsterbutikk, vinmonopol, restauranter ol. Nærbutikken Joker er åpen alle dager fra 08.00-22.00- svært praktisk! Utenom dette, har leiligheten en super beliggenhet som gjør det enkelt å komme seg inn til Oslo- området hvor det er et meget bredt utvalg av servicetilbud.

#### Barnehager og skoler:

Det er flere barnehager i gåavstand fra leiligheten som b.la. Eikebo barnehage og Eiksmarka barnehage. Leiligheten sokner til Eikeli barneskole og Hosletoppen ungdomsskole. Når det kommer til videregående skoler er det mange muligheter. Eikeli videregående skole, Nadderud videregående skole og Norges toppidrettsgymnas er noen eksempler på potensielle videregående skoler.

#### Offentlig kommunikasjon:

Nærmeste busstopp er Niels Leuchs Vei som ligger ca. 4 minutters gåavstand fra eiendommen. Her går det flere adganger mot blant annet Lysaker og Bekkestua som begge er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon. Utenom dette går det T-bane fra Eiksmarka og Østerås med hyppige adganger inn mot Oslo- sentrum hvor det tar ca. 15 minutter med T-banen inn til Majorstuen. Det er også tilgang til flybussen fra Grini stoppested i gangavstand fra leiligheten.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for:

Eiendommen datert 06.01.1956

Ny inngang til kjøkken datert 26.03.2012

Bærekonstruksjon i bygg datert 26.01.2017

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### 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&kommunenumm er=3201&planidentifikasjon=202101>)

Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.06.2023

Bestemmelser: -

<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf>

Delarealer: Delareal 6 507 m

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner

Id: 1949119 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1949119>)

Navn: EIKSMARKA, område G

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 09.08.1950

Bestemmelser: - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8655/1949119.pdf>

Delarealer: Delareal 5 892 m, Formål: Blokkbebyggelse

Delareal: 615 m, Formål: Kjørevei

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

### 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:

Heftelser i eiendomsrett:

1954/2089-1/100 08.03.1954 BESTEMMELSE OM DELEFORBUD

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3201 GNR: 34 BNR: 22

1976/3818-105/100 27.02.1976 PANTSETTELSESERKLÆRING

Beløp: NOK 10 000

Panthaver: SAMEIET

LØPENR: 1006102

PLIKT TIL Å VIKE PRIOR. FOR INNTIL 90% AV ANDELENS LÅNETAKST.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1976/3818-106/100 27.02.1976 ERKLÆRING/AVTALE

Sameierene har ingen innløsning eller

opløsningsrett

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3201 GNR: 34 BNR: 22

1976/3818-2/100 27.02.1976 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/50

SEKSJONERINGEN OMFATTER OGSÅ BNR 25

2020/1090935-1/200 01.01.2020

00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 0219 GNR: 34 BNR: 22 FNR: 0 SNR: 5

2024/46241-1/200 01.01.2024

00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 3024 GNR: 34 BNR: 22 FNR: 0 SNR: 5

### 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

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 overtakelsen.

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

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. 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.

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.

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 deknings salg 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Om oppdraget

#### Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 500,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-

Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 31 320,-

Samlet skal selger betale kr. 160 010,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

som er kr. 3 900,-.

#### Vedlegg til salgsoppgaven

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

#### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. april 2025

#### Megler

Jan-Petter Solberg Hansen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner  
Tlf. 90656346

#### Megler 2

Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner  
Tlf. 90099940

#### Meglerforetaket

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



Vedlegg

# Eikskollen 2B

# Eikskollen 2B

Nabolaget Østerås - vurdert av 112 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

## Skoler

<b>Eiksmarka skole (1-7 kl.)</b> 557 elever, 25 klasser	<b>15 min</b> ⚡ 1,1 km
<b>Eikeli skole (1-7 kl.)</b> 445 elever, 21 klasser	<b>19 min</b> ⚡ 1,4 km
<b>Østerås skole (8-10 kl.)</b> 383 elever, 28 klasser	<b>14 min</b> ⚡ 1,1 km
<b>Hoslestoppen skole (8-10 kl.)</b> 292 elever, 17 klasser	<b>27 min</b> ⚡ 2 km
<b>Eikeli videregående skole</b> 458 elever, 18 klasser	<b>21 min</b> ⚡ 1,6 km
<b>Norges Toppidrettsgymnas Bærum</b>	<b>9 min</b> 🚶 12 barn

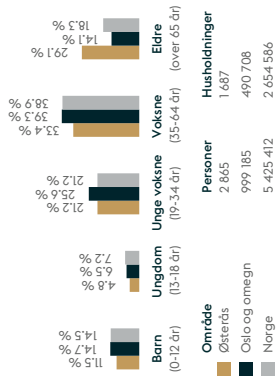
## Offentlig transport

🚶 <b>Niels Leuchs vei</b> Linje 2N, 140, 140N, 212, 230	<b>4 min</b> ⚡ 0,3 km
🚶 <b>Eiksmarka</b> Linje 2	<b>10 min</b> ⚡ 0,7 km
🚶 <b>Lysaker stasjon</b> Totalt 8 ulike linjer	<b>10 min</b> 🚶 5,9 km
🚶 <b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>21 min</b> 🚶 13,7 km
🚶 <b>Oslo Gardermoen</b>	<b>51 min</b> 🚶

## Barnehager

<b>Eiksmarka foreldrelegetbarnehage...</b> 55 barn	<b>9 min</b> ⚡ 0,7 km
<b>Grimi barnehage Avd Briskehaug...</b> 54 barn	<b>10 min</b> ⚡ 0,8 km
<b>Østerås barnehage Avd Ovenbakk...</b> 12 barn	<b>10 min</b> ⚡ 0,8 km

## Aldersfordeling



**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 91/100

**Kvalitet på skolene**  
Veldig bra 88/100

**Naboskapet**  
Godt vennskap 72/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

## Sport

🏃 <b>Eiksmarka skole</b>	<b>11 min</b> ⚡
🏃 <b>Eikeli videregående</b>	<b>15 min</b> ⚡
🏃 <b>Østerås Treningssenter</b>	<b>8 min</b> ⚡
🏃 <b>Fresh Fitness Østerås</b>	<b>8 min</b> ⚡

## Støynivået

Lite støynivå 94/100

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100






## Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



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

# Tilstandsrapport

-  Endeleilighet med balkong.
-  Eikskollen 2 B, 1361 ØSTERÅS
-  BÆRUM kommune
-  # gnr. 34, bnr. 22, snr. 5
-  # Andelsnummer 0



Sum areal alle bygg: BRA: 85 m<sup>2</sup> BRA-i: 81 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.04.2025

Rapportdato: 11.04.2025

Oppdragsnr.: 22136-1337

Referansenummer: KT1017

Autorisert foretak: EK Takst AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 takst rapportene 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



Thomas Espolin-Kahrs  
Uavhengig Takstingeniør  
thomas@ektakst.no  
959 21 793





## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

#### BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkenloven 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 eksemplarframstilling av målen 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-Verdi](#)).

Utytelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsett funksjon. Graden gir 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Eiikkollen 2 B, 1361 ØSTERÅS  
Gnr 34 - Bnr 22  
3201 BÆRUM

EK Takst AS  
Doktor Holmsvei 6f  
0787 OSLO



Eiikkollen 2 B, 1361 ØSTERÅS  
Gnr 34 - Bnr 22  
3201 BÆRUM

EK Takst AS  
Doktor Holmsvei 6f  
0787 OSLO



## Beskrivelse av eiendommen

En stilren og innbydende leilighet beliggende i byggets 2. etasje. Boligen er nylig overflateoppusset og fremstår som godt vedlikeholdt, med lite slitasje på overflater. Kjøkkenet fremstår som nytt og moderne.

Leiligheten består av entré/gang, bad/vaskerom, separat kjøkken, to soverom og en romslig stue med utgang til en flott balkong med utsikt.

Lagringsplass er sikret gjennom to boder i kjelleren. Sameiet er veldrevet og fremstår med god standard.

Dette er en gjennomført og tiltalende bolig med god planløsning og lys atmosfære.

### Endeleilighet med balkong. - Byggeår: 1958

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har saltak tekket med plater. Ytterveggene er oppført i mur og kledd med plater på fasadene.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Hoveddøren er en malt brann- og lydisolert dør av type B30/DB35, og er utstyrt med Yale døråssystem. I tillegg er det installert calling-anlegg med forbindelse til gateplan.

Fra stuen er det adgang til en østvendt balkong gjennom en malt balkongdør i treverk. I tillegg har boligen en nordvestvendt balkong med dekke av trykkimpregnert trevirke. Rekkverket er en kombinasjon av trykkimpregnert treverk og metall, og balkongen er delvis overbygget. På veggen er det montert både stikkontakt og utendørs belysning.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har parkett på alle rom, med unntak av badet som har flislagt gulv. Veggene er slette og malte i samtlige rom, mens badet har flislagte vegger. Takene er nedsenket, slette og malte, og har innfelte spotter som belysning.

Boligen har innvendige malte fyllingsdører. Leiligheten ble pusset opp i 2025 og fremstår med generelt lite slitasje.

Etatsjeskiler består av betong.

Sameiet har fått utført radonmåling, og resultatene viser verdier som ligger under gjeldende grenseverdier.

I fellesområdene er det malte oppganger med trapper i terrazzo og rekkverk med spiler av jern.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad/vaskerom

Badet ble pusset opp i 2012. Vurderingen tar utgangspunkt i byggeteknisk forskrift av 2010, som var gjeldende på oppussingstidspunktet.

Veggene er flislagt med fliser i størrelsen 30x60 cm, og taket er malt. Belysningen består av innfelte, dimbare spotter. Gulvet er belagt med 60x60 cm fliser, og i det nedsenkede dusjhjørnet er det benyttet 5x5 cm fliser. Det er installert varmekabler i gulvet.

Det ble målt en høydeforskjell på 30 mm fra toppen av slukristen i dusjen til toppen av flisene ved badedøren. Dusjonen er nedsenket i forhold til øvrig gulv, noe som er i tråd med krav om fall mot sluk. Sluket er av plast, men det ble ikke observert membran under klemringen. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utført arbeid. På bakgrunn av dette vurderes tilstanden med forbehold. Badet har baderomsinnredning med toppmontert servant og to

skuffer. Servanten er utstyrt med ettgreps blandebatteri, og over den er det et spill med integrert belysning. Det er veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Dusjonen består av et innfelt dusjhjørne med glassvegger i størrelse 90x90 cm, utstyrt med regndusj og håndholdt dusjspyler. I dusjen er det laget en praktisk dusjnisje for oppbevaring av såpe og hygieneartikler. Over toalettet er det montert et skap som er integrert i veggene.

Badet ventileres med en elektrisk vifte som trekker ut luften, og tiluft kommer fra en luftespalte i døren.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra 2014 og har innredning fra IKEA. Gulvet er belagt med parkett, og veggene er slette og malte. Taket er slett og malt, med dimbare spotter som belysning.

Mellom benkeplaten og overskapene er det montert fliser. Benkeplaten er i hardpresset laminat fra 2025, med topplimt metallvask og ettgreps blandebatteri.

Kjøkkenet fremstår som moderne, med god skap- og benkeplass. De store kjøkkenvinduene gir rikelig med naturlig lys og bidrar til en lys og trivelig atmosfære.

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk direkte ut av bygget. Det er utført papirtest av avtrekket, og resultatet viser at ventilasjonen fungerer tilfredsstillende.

Se for øvrig tilstandsrapporten for detaljer om hvitevarer.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har et rør-i-rør-system for vannfordeling. Det er synlige avløpsrør i plast under vaskene på både bad og kjøkken, og disse er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

Ventilasjonen er naturlig, med ventil i vinduene og luftkanaler på kjøkken og bad.

Oppvarming skjer via radiatorer i stuen og på alle soverommene, samt elektriske varmekabler på badet. Leiligheten får varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg.

Sikringskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringen er på 32 ampere.

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat i samsvar med gjeldende krav.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.

Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Endeleilighet med balkong.

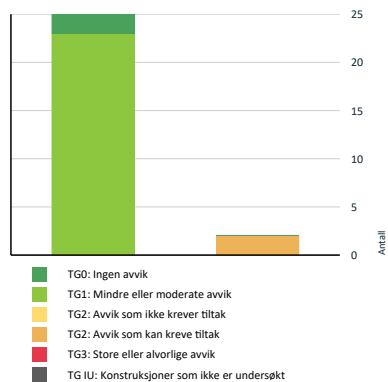
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for blokken, datert 06.01.1958.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder som varmekabler, fjernvarmeanlegg eller elektriske ovner er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgjver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal brukslitasje.

### Oppsummering av avvik

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

### Endeleilighet med balkong.

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

#### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

#### Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### ENDELEILIGHET MED BALKONG.



Byggeår  
1958

#### Standard

Lys og trivelig endeleilighet beliggende i byggets 2. etasje. Leiligheten er nylig pusset opp og fremstår med normal til høy standard. Planløsningen er praktisk og består av entré/gang, bad/vaskerom, tre soverom, separat kjøkken og en romslig stue med utgang til balkong.

I kjelleren disponerer enheten to boder. Det er lite slitasje på samtlige overflater, se tilstandsrapport for flere detaljer.

#### Vedlikehold

En flott og vellholdt bolig som er pusset opp i 2025. se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Bygget har saltak tekket med plater. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

#### Veggkonstruksjon

Boligen har yttervegger i mur med plater på fasadene. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

#### Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1986. Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og brukslitasje ift. alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduene alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.



#### Dører

Hoveddøren er en malt brann- og lydisolert dør av type B30/DB35, og er utstyrt med Yale døråssystem. Det er i tillegg installert calling-anlegg med forbindelse til gateplan.

Fra stuen er det adgang til en østvendt balkong gjennom en malt balkongdør i treverk, produsert i 2023.

Begge dørene fremstår med liten slitasje og normal funksjon.



#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en nordvestvendt balkong med dekke av trykkimpregnert trevirke. Rekkverket består av en kombinasjon av trykkimpregnert treverk og metall. Balkongen er delvis overbygget.

På veggen er det montert stikkontakt og utendørs belysning.

## Tilstandsrapport



### TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdspln e.l. for fellesdeler i bygget. Sameiet har en aktiv vedlikeholdshistorikk og sameiet er godt drevet.

### TG 1 Boder

Leiligheten disponerer to boder i felles bodkjeller. Bodene har støpt dekke og fremstår som tørre og i god stand. Sameiet har flere boder og felles areal som kan brukes av de ulike seksjonene som blandt annet fellesvaskeri.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Leiligheten har parkett på alle rom, med unntak av badet som har flislagt gulv. Veggene er slette og malte i samtlig rom, bortsett fra badet som har flislagte vegger. Takene er nedsenket slette og malte med innfette spotter.

Leiligheten ble pusset opp i 2025 og fremstår med generelt lite slitasje.

Overflater er skjønsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal brukslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes in en brukt bolig og kommenteres ikke.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av betong.

To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjeller ved bruk av laser. Ettersom ikke alle rom er kontrollert, kan det forekomme større avvik i øvrige rom.

I denne boligen ble følgende målt:

Soverom: 3 mm avvik over 2 meter, totalt 5 mm gjennom hele rommet.  
Kjøkken: 3 mm avvik over 2 meter, totalt 4 mm gjennom hele rommet.

Målingene ligger godt innenfor kravene i henhold til NS 3600, som tillater maks 10 mm avvik over 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet.



### TG 0 Radon

Sameiet har fått utført radonmåling, og resultatene viser verdier som ligger under gjeldende grenseverdier.

### Innvendige trapper

Det er malte oppganger med trapper i terraso i fellesområdene. Rekkverk med spiler av jern. Tilstanden er ikke vurdert da dette er en fellesanliggende konstruksjon.



### TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige malte fyllingsdører. Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og brukslitasje ift alder.



## Tilstandsrapport

### VÅTROM

#### 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

##### Generell

Badet ble pusset opp i 2012. Vurderingen er derfor basert på byggeteknisk forskrift av 2010, som var gjeldende på tidspunktet for oppgraderingen.

Det ble utført reparasjon av varmekabler og lagt nye fliser på badet i 2025. Arbeidet er dokumentert, og nødvendig dokumentasjon foreligger.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning fra badets originalår. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes i henhold til NS 3600. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



#### 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

##### TG 1 Overflater vegger og himling

På veggene er det montert fliser i størrelsen 30x60 cm, og taket er malt. Belysningen består av innfelte, dimbare spotter.

Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å dekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.

Det presiseres at det likevel kan forekomme skjulte avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

#### 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

##### TG 1 Overflater Gulv

Det ble utført reparasjon av varmekabler og lagt nye fliser på badet i 2025. Arbeidet er dokumentert, og nødvendig dokumentasjon foreligger.

På gulvet er det lagt fliser i størrelsen 60x60 cm, og i det nedsenkede dusjhjørnet er det benyttet 5x5 cm fliser. Det er installert varmekabler i gulvet.

Det ble målt en høydeforskjell på 30 mm fra toppen av slukristen i dusjen til toppen av flisene ved badedøren. Dusjsonen er nedsenket i forhold til resten av gulvet.

I henhold til gjeldende forskrift skal våtrommens vannrette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. Målingen ved dusjen oppfyller dette kravet, mens målingen ved sluket under baderoms møbelet ikke gjør det.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å dekke eventuelt feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen. Det presiseres at avvik likevel kan forekomme, da ikke alle fliser er kontrollert.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

#### 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

##### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og det er ikke observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

Årstall: 2012

##### Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke observert membran under klemringen i sluket, og det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid ved oppussingen av badet. På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2 (TG2)

##### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det er ikke observert eller rapportert om vannskader eller avvik knyttet til sluk eller tettesjikt. Det antas derfor at tettesjiktet på badet fungerer tilfredsstillende. Likevel anbefales videre undersøkelser



## Tilstandsrapport



## 2.ETASJE &gt; BAD/VASKEROM

## TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har baderomsinnredning med toppmontert servant og to skuffer. Servanten er utstyrt med etthåndsblandebatteri, og over vasken er det speil med integrert belysning. Det er veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Dusjonen består av et innfelt dusjhjørne med glassvegger i størrelse 90x90 cm. Dusjen er utstyrt med regndusj og håndholdt dusjspyler. I dusjen er det laget en praktisk dusjnisje for oppbevaring av såpe og hygieneartikler. Over toalettet er det bygget et skap integrert i utfelt vegg, som gir ekstra oppbevaringsplass.

## 2.ETASJE &gt; BAD/VASKEROM

## TO 1 Ventilasjon

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.

## 2.ETASJE &gt; BAD/VASKEROM

## TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra kjøkken siden i vegg bak dusjone. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

## KJØKKEN

## 2.ETASJE &gt; KJØKKEN

## TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra 2014 og har innredning fra IKEA. Gulvet er belagt med parkett, og veggene er slette og malte. Taket er slett og malt, med dimbare spotter som belysning.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvidevarer:

Integrert komfyr fra IKEA  
Induksjonstopp fra IKEA  
Oppvaskmaskin fra IKEA  
Kombiskap fra Whirlpool  
Avtrekksvifte fra RørosHetta

Mellom benkeplaten og overskapene er det fliser. Benkeplaten er i hardpreset laminat ( fra 2025), med topplimt metallvask og ettgreps blandebatteri.

Kjøkkenet fremstår som moderne med god skap- og benkeplass. De store kjøkkenvinduene gir rikelig med naturlig lys.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## 2.ETASJE &gt; KJØKKEN

## Tilstandsrapport

## TO 1 Avtrekk

Det er en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet. Det er utført test av avtrekket ved hjelp av papir (papirtest), og avtrekket fungerer tilfredsstillende.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TO 1 Vannledninger

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Fordelelseskapet er også kontrollert. Det er også stoppekraner under kjøkkenbenk.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## TO 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## TO 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i vinduer, og luftkanaler på kjøkken og bad.

## TO 1 Varmesentral

Det er installert radiatorer i stuen og på alle soverommene, samt varmekabler på badet.



## TO 1 Varmtvannstank

Leiligheten har varmtvann fra felles varmtvannsanlegg. Vedlikehold av dette anlegget er sameiets ansvar, og det er ikke utført videre undersøkelser. Varmtvann og fyring inkludert i felleskostnadene.

## TO 1 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 bygningssekkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden 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.*

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er på 32 Amp.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
Nei

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2005 Sikringskap er oppgradert i 2005 i regi av borettslaget.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Ja  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
Ja  
**Nytt elektrisk anlegg på soverom, stue, gang, Dvs stikk, dimmere og led downlights er montert. Varmekabel lagt i gang.**

## Tilstandsrapport

### Led downlights monteret på kjøkken ( 2025)

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

### Generelt om anlegget

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

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

### Inntak og sikringskap

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

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

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

### Generell kommentar

Til informasjon. Bygningsakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget. Enkelte kurser er kontrollert opp mot kursfortegnelsen, og disse stemte overens. Ikke alle sikringer er kontrollert.



### TOMT

#### Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat i samsvar med gjeldende krav.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon for sameiet.

### TOMT

#### Grunnmur og fundamenter

## Tilstandsrapport

Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser. Støpt såle til grunn  
Dette er en fellesanliggende konstruksjon for borettslaget/ Sameiet.  
Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

## 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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealen innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealen av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealen av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealen av terrasser, åpne balkonger og åpne 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 måling og bruk av rommense. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Endeleilighet med balkong.

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	81			81	8
Kjeller		4		4	
<b>SUM</b>	<b>81</b>	<b>4</b>			<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>85</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré / gang, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Stue, Soverom 3, Kjøkken		
Kjeller		Bod 1, Bod 2	

#### Kommentar

Arealen er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Ferdiggjattet / brukstillatelse  
Det foreligger ferdiggjattet for blokken, datert 06.01.1958.

##### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

##### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

#### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Eikskollen 2 B, 1361 ØSTERÅS  
Gnr 34 - Bnr 22  
3201 BÆRUM

EK Takst AS  
Doktor Holmsvei 6f  
0787 OSLO



Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Endeleilighet med balkong.	81	4

#### Kommentar

##### Endeleilighet med balkong.

P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingenør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	34	22		5	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
<b>Adresse</b>							
Eikskollen 2 B							
<b>Hjemmelshaver</b>							
Mejlænder-Larsen Sverre							

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Knausen Boligsameie	971258861		ABBL	Sverre Mejlænder-Larsen

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

0

#### Kommentar

Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

### Eiendomsopplysninger

Eikskollen 2 B, 1361 ØSTERÅS  
Gnr 34 - Bnr 22  
3201 BÆRUM

EK Takst AS  
Doktor Holmsvei 6f  
0787 OSLO



#### Beliggenhet

Eikskollen ligger høyt og fritt på en kulle mellom Østerås og Eiksmarka. Boligområdet består av mennesker i alle mulig aldre og er et supert sted for de som vil bo i nærheten av både by og mark. Det er kort gangavstand til dagligvarebutikker, ulike forretninger, offentlig kommunikasjon, natur og alt du skulle trenge i hverdagen.

#### Aktiviteter og fritid:

Leiligheten ligger sentralt med tanke på aktiviteter og fritid. Det er et bredt utvalg av treningssentre i nærheten som b.la. Fresh fitness Østerås, Østerås treningssenter og Feelgood treningsstudio. Eikskollen er et stille og rolig område med store grøntarealer som omkranser sameiet, alt fra skog og stier til lekeplasser og gressplen- perfekt for de små! Kun minutters gange til Eiksmarka Tennisklubb som har 6 baner på Eiksmarka og 4 baner på Nadderud. Det er flere golfbaner rett i nærheten som Haga Golfklubb (27 hull) og Grini Golfklubb (9 hull). Det finnes også ridesenter på Østern Brug en kort biltur unna. Lett tilgjengelighet til Bærumsmarka med flotte turmuligheter sommer og vinter. Badevann, stier, lysløype fra Fossum og ellers oppkjørte skiløyper hele vintersesongen. Fossum Idrettsforening ligger kun 2 kilometer unna og tilbyr alt innen barneidrett som langrenn, fotball, skiskytting, alpint, m.m.

#### Service tilbud:

I gåavstand fra leiligheten har vi både Østerås og Eiksmarka senter. Her er det mange ulike forretninger og servicetilbud som f.eks. apotek, dagligvarebutikker, tannlege, blomsterbutikk, vinmonopol, restauranter ol. Nærbutikken Joker er åpen alle dager fra 08.00-22.00- svært praktisk! Utenom dette, har leiligheten en super beliggenhet som gjør det enkelt å komme seg inn til Oslo- området hvor det er et meget bredt utvalg av servicetilbud.

#### Barnehager og skoler:

Det er flere barnehager i gåavstand fra leiligheten som b.la. Eikebo barnehage og Eiksmarka barnehage. Leiligheten sokner til Eikeli barneskole og Hosletoppen ungdomsskole. Når det kommer til videregående skoler er det mange muligheter. Eikeli videregående skole, Nadderud videregående skole og Norges toppidrettsgymnas er noen eksempler på potensielle videregående skoler.

#### Offentlig kommunikasjon:

Nærmeste busstopp er Niels Leuchs Vei som ligger ca. 4 minutters gåavstand fra eiendommen. Her går det flere adganger mot blant annet Lysaker og Bekkestua som begge er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon. Utenom dette går det T- bane fra Eiksmarka og Østerås med hyppige adganger inn mot Oslo- sentrum hvor det tar ca. 15 minutter med T-banen inn til Majorstuen. Det er også tilgang til flybussen fra Grini stoppested i gangavstand fra leiligheten.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Fra felles inngangsparti er det trapper opp til leiligheten. Sameiet disponerer flere biloppstillingsplasser og garasjeplasser. Disse fordeles etter ansiennitet.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Felloseiet tomt på 6507 kvm. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte adkomstveier, gressplener, trær, busker og diverse beplanning. Sittegrupper og sykkelparkering. Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

#### Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader  
Tot. innev. måned: 5 210.- hvorav :  
Vedlikeholdsfond 600  
FELLESUTGIFTER 3 199  
RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN 425  
AVDRAG LÅN 986

Parkering: Garasje følger ikke leiligheten. Mulighet for leie av garasje i Eiksmarka garasjelag. Garasjeplasser/parkeringsplasser fordeles etter ventelister. Kontakt styret.

Eikskollen 2 B, 1361 ØSTERÅS  
Gnr 34 - Bnr 22  
3201 BÆRUM

EK Takst AS  
Doktor Holmsvei 6f  
0787 OSLO



## Siste hjemmelovergang

**Kjøpesum**      **År**  
5 400 000      2024

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	3441553			

**Kommentar**

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Kommunale tegninger			Gjennomgått		Nei
Årsrapport sameiet			Gjennomgått		Nei
Areal bekrefteelse			Gjennomgått		Nei
Offentlig dokumenter			Gjennomgått		Nei
Kvittinger og dokumentasjon på gulv/bad			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.04.2025	

Eikskollen 2 B, 1361 ØSTERÅS  
Gnr 34 - Bnr 22  
3201 BÆRUM

EK Takst AS  
Doktor Holmsvei 6f  
0787 OSLO



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

### PREISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkestyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
  - Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningsakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

### PERSONVERN

iVerdi AS, bygningsakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/>

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KT1017>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Mejlænder-Larsen, Sverre	9578-5995-4-84384	2025-04-10 11:51:18
--------------------------	-------------------	---------------------

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

## Selgers egenerklæring

Utstyrt dato  
10. apr. 2025  
Oppdragsnummer  
56-0016/25

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.

### Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Eikskollen 2B, 1361 ØSTERÅS	Meglerfirma Nordvik Bærum
Selgere Sverre Mejlænder-Larsen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 15. oktober 2024	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: 7616392/5 Forsikret i: Fremtind	

### 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: Reparert jordfeil i varmekabel og lagt fliser på gulv på nytt.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran og sluk ble ikke berørt

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Støpt gulv med banemembran i bunn

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

Eventuell kommentar: Kun byttet balkongdør

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, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skogheim elektro februar og mars 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Etilsynet kontrollerte november 2024. Skogheim kontrollerte ifm arbeid på nyåret 2025

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

Nei

Eventuell kommentar: Tilhører sameiet

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Utbedret brudd i varmekabel

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?

Ja

Beskriv: Jordfeil i varmekabel som er utbedret av M-Tek

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 skjeggekre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer 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?

Ja

Beskriv: Vinduer skal byttes. Mulig det skal økes noen hundre kroner av den grunn

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 forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 56-0016/25

## Egenerklæringskjema\_for\_boligsalg

Navn

Mejlænder-Larsen, Sverre

Dato

2025-04-10

Identifikasjon

 Mejlænder-Larsen, Sverre

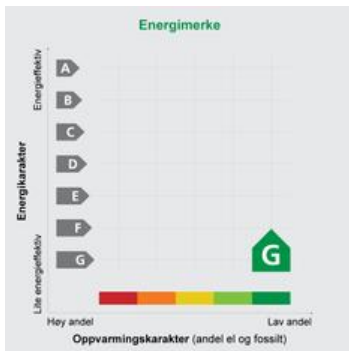


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



# ENNOVA

Adresse	Eikskollen 2 B
Postnr	1361
Sted	ØSTERÅS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	34
Bnr.	22
Seksjonsnr.	5
Festnr.	
Bygn. nr.	6694039
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2019-981789
Dato	13.03.2019



Innmeldt av: Bjarne Svanfeldt Brokke

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



#### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

#### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

#### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**

- **Etterisolering av yttervegg**

- **Termografering og tetthetsprøving**

- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

- **Tetting av luftlekkasjer**

- **Utskifting av vindu**

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**

- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaider.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	1958
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	82
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei
<b>Teknisk installasjon</b>	
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Fjernvarme Kun naturlig
<b>Ventilasjon:</b>	
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

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

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Eikskollen 2 B  
 Postnr/Sted: 1361 ØSTERÅS  
 Leilighetsnummer:  
 Bolignr: H0202  
 Dato: 13.03.2019 20:36:58  
 Energimerkenummer: A2019-981789  
 Ansvarlig for energiattesten: Bjarne Svanfeldt Brokke  
 Energimerking er utført av: Bjarne Svanfeldt Brokke

Gnr: 34  
 Bnr: 22  
 Seksjonsnr: 5  
 Festen:  
 Bygnnr: 6694039

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

**Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer**

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

**Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 4: Utskifting av vindu**

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

**Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak på varmeanlegg****Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

**Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme**

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

**Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørrnett, rørledning, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

**Tiltak 10: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

**Brukertiltak****Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

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

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

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

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utkjørt: 07.04.25 Side 1 av 2

Knausen Boligsameie	<b>Vår ref.:</b>	109/5
EIKSKOLLEN 2 B	<b>Type:</b>	Sameie
1361 ØSTERÅS	<b>Eiere:</b>	Sverre Mejlænder-Larsen
<b>Organisasjonsnr:</b>	971 258 861	<b>Seksjonsnr:</b> 5

**1: Felleskostnader**

Tot. innv. måned: 5 210

Felleskostnader:	Vedlikeholdsfond	600
	FELLESUTGIFTER	3 199
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	425
	AVDRAG LÅN	986

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	60 477	Gjeld siste årsoppg.:	63 684
Klient ajourf. lån:	2 963 387,39	Klient gj. s. årsoppg.:	3 120 517

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660137022, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 07.04.2025: 6.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 50

Saldo per 07.04.2025: 2 963 387

Andel av saldo: 60 477

Første termin/første avdrag: 31.01.2022 ( siste termin 31.05.2029 )

Renter beregnes etterskuddsvis

**4: Særskilte opplysninger**

Styreleder: Ada Melbach-Nielsen

Adresse: Eikskollen 6 A

Postnr/-sted: 1361 ØSTERÅS

E-post: knausensameie@gmail.com

Parkering: Garasje følger ikke leiligheten. Mulighet for leie av garasje i Eiksmarka garasjelag. Garasjeplasser/parkeringsplasser fordeles etter ventelister. Kontakt styret.

Styregodkjennelse og eventuell påtegning på skjøte fås direkte av styret i boligsameiet. ABBL har ikke fullmakt.

**6: Ligning - 2024**

Annen formue:	21 127	Gjeld:	63 684	Andre inntekter:	5 003
		Utgifter:	4 348		

**8: Bygning/eiendom**

Gårds/bruksnr: 34/22 - seksjon:5

Feste/eiet tomt: Eiet

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot AI -

Dato utkjørt: 07.04.25 Side 2 av 2

Knausen Boligsameie	<b>Vår ref.:</b>	109/5
EIKSKOLLEN 2 B	<b>Type:</b>	Sameie
1361 ØSTERÅS	<b>Eiere:</b>	Sverre Mejlænder-Larsen
<b>Organisasjonsnr:</b>	971 258 861	

**9: Forsikring**

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441553

# Knausen Boligsameie



ABBL

Ordinært årsmøte | 2025

Ordinært årsmøte i Knausen Boligsameie - Torsdag 27.03.2025

## 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 Knausen 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.

## Knausen Boligsameie

### Til seksjonseiere og andre med møterett

#### Innkalling til ordinært årsmøte i Knausen Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Knausen Boligsameie

**Tid:** torsdag 27.03.2025 kl. 18:00

**Sted:** Eiksmarka Bibliotek, Niels Leuchs vei 40

#### 1. Konstituering

##### 1.1 Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:** Forvaltningsrådgiver Helge Sundquist velges som møteleder.

##### 1.2 Valg av protokollfører

**Forslag til vedtak:** Forvaltningsrådgiver Helge Sundquist velges som protokollfører.

##### 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

Se styrets beretning.

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

#### 3. Årsregnskapet for 2024

Regnskapet er avlagt med et overskudd på kr. 655.887.

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes.

#### 4. Godtgjørelse til det sittende styre.

**Forslag til vedtak:** Styret får kr. 64.000 til intern fordeling. Beløpet er regulert med prisvekst.

#### 5. Saker fra styret

##### 5.1 Utskifting av vinduer

Sommeren 2024 gjorde styret en kartlegging av tilstanden på vinduer i sameiet ved hjelp av et spørreskjema som ble levert til alle sameierne. De aller fleste svarte på skjemaet, som inkluderte en egenrapportering av tilstand og alder på alle vinduer.

Sameiet har totalt i overkant av 400 vinduer inklusive vinduer i oppganger og kjeller. Gjennomsnittsalderen på vinduene er ca. 29 år. De eldste vinduene er fra 70- og 80-tallet, og de nyeste er fra 2023.

I etterkant av kartleggingen ba styret ABBL teknisk om å gjøre en teknisk vurdering av de vinduene som var rapportert å ha dårlig tilstand og/eller var svært gamle. Styret har nå mottatt rapport fra ABBL teknisk (se vedlagt oversiktsrapport), og basert på denne er det 84 vinduer og balkongdører kategorisert som «Må byttes» eller «Vurderes av styret». Det er ikke stor forskjell på tilstanden til de to kategoriene, alle bør strengt tatt byttes. Gjennomsnittsalderen på de 84 vinduene er 39 år.

Det vil være en betydelig kostnad for sameierne. Styret har beregnet en kostnad på ca. 1 025 000 kr. dersom alle disse 84 vinduene skal byttes i år. Det er ikke tatt høyde for så store kostnader i budsjettet som ligger til grunn for 2025. Der er det lagt inn vedlikeholdskostnader på 300 000, der ca. 200 000 kan brukes til vinduer.

Kostnadsoverslaget på 1 025 000 kan komme inn lavere på et så betydelig volum. Prisene i regnestykket er basert på listepriiser fra Magnor-glass og inkluderer frakt, montering, gjenvinning av gamle vinduer og MVA.

Følgende priser er innhentet fra Magnorglass:

Stort vindu 10 430  
Lite vindu 14 470  
Verandador 17 564

Beregnet kostnad:

56 små vinduer: 584 080  
16 store vinduer: 231 520  
12 verandadorer: 210 768  
**Totalt: 1 026 368**

200 000 av disse er allerede i vedlikeholdsbudsjettet, men ca. 825 000 må finansieres. Det kan gjøres på følgende måter:

- Ekstraordinær innbetaling fra sameierne**  
Det vil innebære en engangsinnbetaling på kr. 16 850 pr. seksjon (49 totalt)
- Månedlig ekstraordinær innbetaling fra mai til desember 2025**  
Dette vil innebære en kostnad på 2 100 pr. måned
- Lånfinansiering**  
Et lån på 825 000 i 5 år vil bety en månedskostnad på ca. 16 400 (avdrag + renter). Pr. seksjon gir dette en økt månedskostnad på ca. 335 kr.

Det er i alternativ 3 lagt til grunn en rente på 7,15 %, som er 1 % høyere enn renten på eksisterende lån. Det er mulig å undersøke om utleieleiligheten har sikkerhet nok til å dekke dette lånet, og i så fall blir renten lavere.

**Forslag til vedtak:** Styret ber sameierne stemme for ett av følgende alternativer:

**Alternativ 1:** Ekstraordinær innbetaling på kr. 16 850

**Alternativ 2:** Månedlig innbetaling på kr. 2 100 fra mai til desember

**Alternativ 3:** Lånefinansiering av maksimalt 825 000 med en løpetid på 5 år.

**Styrets innstilling:** Styrets innstilling er at sameiet lånefinansierer og skifter alle disse vinduene i løpet av 2025. Styret antar at mange vinduer må skiftes i løpet av noen år, og dermed er det ikke gode grunner til å vente. Styret antar dessuten at det å bytte mange vinduer på en gang vil kunne få ned prisen fra den listepreisen som er brukt i beregningene.

Styret anbefaler **Alternativ 3**.

## 6. Saker fra beboere

Ingen saker innkommet.

**Forslag til vedtak:** Tatt til orientering.

## 7. Budsjett for 2025

Det er lagt opp til et likviditetsoverskudd på kr. 150 500 i 2025 og et resultat på 730 500.

Felleskostnadene øker med 2,6% fra 1. februar 2025.

Se vedlagte budsjett for 2025.

**Forslag til vedtak:** Styrets budsjett tas til orientering.

## 8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ada Mølbach-Nielsen  
Styremedlem, Steinar Bakken  
Styremedlem, Eli Kvisvik  
Varamedlem, Jørn Richardsen  
Varamedlem, Lisbet Grut

### 8.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg.

**Forslag til vedtak:** Tatt til orientering.

### 8.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer er ikke på valg.

**Forslag til vedtak:** Tatt til orientering.

### 8.3 Valg av varamedlemmer

Nåværende varamedlemmer er på valg.

**Forslag til vedtak:** Nåværende varamedlemmer

- Lisbet Grut
- Jørn Richardsen

velges for 1 år

### 8.4 Valg av valgkomité

Nåværende valgkomité ønsker ikke gjenvalg.

Lisbet Grut sier seg villig til å sitte i komitéen. Sameiermøtet bør finne en representant til.

**Forslag til vedtak:** Lisbet Grut velges til valgkomitéen.

XX velges til valgkomitéen.

### 8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

**Forslag til vedtak:** Styret får fullmakt til å utnevne representant til ABBLs generalforsamling.

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

Med vennlig hilsen  
Knausen Boligsameie  
Styret

## Knausen Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Ada Mølbach-Nielsen, Eikskollen 6 A  
 Styremedlem, Steinar Bakken, Rødbekkveien 10  
 Styremedlem, Eli Kvisvik, Eikskollen 4 B  
 Varamedlem, Jørn Richardsen, EIKSKOLLEN 6 B  
 Varamedlem, Lisbet Grut, Eikskollen 4 A

### Forretningsførsel og revisjon

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

### Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 50 seksjoner. Selskapets navn er Knausen Boligsameie med org.nr.: 971258861 i Bærum kommune.

#### Forsikringer.

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441553

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside:

<http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

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

### Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

### HMS/Internkontroll

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

Knausen Boligsameie bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

## Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 655 887,-

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

### Styrets arbeid

Styret har gjennomført 10 styremøter i 2024. Det har ikke vært mange store saker i året som gikk. Sameiet er veldrevet og i god balanse.

På generalforsamlingen i 2024 ble vedtektene og husordensreglene revidert. Den største endringen er at det er tydeliggjort at sameiet har ansvar for alt som sitter i fasaden, det vil si f.eks. vinduer og balkongdører.

Branninspeksjon er gjennomført i alle leiligheter og fellesrom.

Det er gjennomført en kartlegging av tilstanden til alle sameiets vinduer ved hjelp av spørreskjema til alle leilighetene.

Sameiet har gjennomført vår- og høstdugnad som vanlig. I slutten av november ble det arrangert lysfest.

### Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Følgende vedlikeholdsprosjekter/innkjøp er gjennomført i 2024:

- Ny stor sandkasse for strosand
- To nye kraner for varmtvann i i kjeller i 2 B
- Trefeller har fjernet løse grenser fra furutre utenfor blokk 4
- Innkjøpt tre nye trillebærer
- Ny container for glass- og metall
- Nytt takbelegg på garasjetak
- Det er innkjøpt 8 nye brannslukningsapparater til fellesområdene
- Nye dormatter foran inngangsdørene
- Ny presenning til sandkassen
- Nytt tak med lufting på glassveranda i 4.etasje i 4A
- Ny komfyr til Knausens utleieleilighet
- Ladepunkt til p-plass nr. 12, tilhørende Knausens utleieleilighet

### Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Utskifting av vinduer vil være hovedfokus for 2025.

I tillegg vil lokket over pipen i 4A utbedres.

### Kommende 5-års periode

Fortsatt utskifting av vinduer ved behov og etter tilstandsvurdering.

### Styret i Knausen Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Knausen Boligsameie, 2024					
	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	2 919 812	2 621 487	2 919 000	3 060 000
Annen driftsinntekt	2	375 625	311 567	355 500	378 000
Sum inntekter		3 295 437	2 933 054	3 274 500	3 438 000
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	72 298	68 460	71 200	73 000
Avskrivninger	4	15 661	0	0	0
Kostnad lokaler	5	1 300 783	1 199 242	1 275 250	1 380 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	6	10 088	2 132	0	5 000
Reparasjon og vedlikehold	7	388 026	157 340	200 000	300 000
Annen driftskostnad	8	652 379	679 136	692 000	714 500
Sum kostnader		2 439 236	2 106 310	2 238 450	2 472 500
Resultat før finansielle poster		856 201	826 745	1 036 050	965 500
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt	9	12 753	26 705	24 000	15 000
Finanskostnad	10	213 067	203 694	250 000	250 000
Sum finansielle poster		-200 314	-176 990	-226 000	-235 000
Årsresultat		655 887	649 755	810 050	730 500

## Balanse Knausen Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger/tomter		19 605	19 605
Garasjer		22 110	22 110
Driftstøre, inventar, verktøy, kontor ol	11	40 720	0
Sum varige driftsmidler		82 435	41 715
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andel ABBL		300	300
Andre aksjer og andeler		5 625	5 625
Obligasjoner, andre verdipapir		12 000	12 000
Sum finansielle anleggsmidler		17 925	17 925
Sum anleggsmidler		100 360	59 640
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restansse innbetalinger		6 606	14 820
Andre fordringer	12	261 189	212 355
Sum fordringer		267 795	227 175
Bankinnskudd, kasse o.l	13	1 107 461	827 674
Sum omløpsmidler		1 375 256	1 054 849
Sum eiendeler		1 475 615	1 114 489

Knausen Boligsameie

## Balanse Knausen Boligsameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	14	-2 048 978	-2 704 866
Sum egenkapital		-2 048 978	-2 704 866
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjon	15, 16	3 120 518	3 715 593
Sum langsiktig gjeld		3 120 518	3 715 593
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		310 539	68 902
Forskudd innbetalinger		45 237	29 260
Annen kortsiktig gjeld	17	48 300	5 600
Sum kortsiktig gjeld		404 076	103 762
Sum gjeld		3 524 594	3 819 355
Sum egenkapital og gjeld		1 475 615	1 114 489

Knausen Boligsameie

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Ada Møllbach-Nielsen  
StyrelederEli Kvisvik  
StyremedlemSteinar Bakken  
Styremedlem

Knausen Boligsameie

## Noter Knausen Boligsameie

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet 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 forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er oppjent. Det er foretatt avsetning for pålepte 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 fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningsiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

### Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	1 815 744	1 739 242	1 815 000	1 877 000
Innbetaling vedlikeholdsfond	274 400	117 800	274 000	353 000
Avdrag ordinære lån	579 768	607 110	580 000	580 000
Renter ordinære lån	249 900	157 535	250 000	250 000
<b>Sum</b>	<b>2 919 812</b>	<b>2 621 487</b>	<b>2 919 000</b>	<b>3 060 000</b>

### Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse inntekter	20 000	0	0	0
Garasjeinntekter	52 560	41 100	47 500	57 000
Oppstillingsplass	30 840	26 800	33 000	23 000
leieinntekter leilighet/hybel	232 350	219 800	230 500	284 000
Strøm el-bil	34 455	19 017	40 000	30 000
Vaskerlinntekter	5 420	5 050	4 500	4 000
<b>Sum</b>	<b>375 625</b>	<b>311 567</b>	<b>355 500</b>	<b>378 000</b>

## Noter Knausen Boligsameie

### Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styreonorar	62 400	60 000	62 400	64 000
Arbeidsgiveravgift	8 798	8 460	8 800	9 000
Gaver	1 100	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>72 298</b>	<b>68 460</b>	<b>71 200</b>	<b>73 000</b>

Antall ansatte 2023: 0

### Note 4 - Avskrivninger

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Avskrivning på inventar	15 661	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>15 661</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 5 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	1 200	1 000	0	2 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	546 219	477 136	546 000	628 000
Vaktmestertjenester	245 600	243 075	240 000	250 000
Lys, varme, energi	383 613	385 370	402 000	400 000
Annen kostnad lokaler	9 528	0	0	0
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	34 061	11 581	7 250	10 000
Sommer- og vinterkostnader	80 562	81 080	80 000	90 000
<b>Sum</b>	<b>1 300 783</b>	<b>1 199 242</b>	<b>1 275 250</b>	<b>1 380 000</b>

### Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	0	2 132	0	0
Driftsmateriale	10 088	0	0	5 000
<b>Sum</b>	<b>10 088</b>	<b>2 132</b>	<b>0</b>	<b>5 000</b>

### Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	117 434	28 386	0	200 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	222 230	72 950	0	50 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	48 363	56 004	0	50 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	200 000	0
<b>Sum</b>	<b>388 026</b>	<b>157 340</b>	<b>200 000</b>	<b>300 000</b>

## Noter Knausen Boligsameie

## Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	124 401	118 724	126 000	130 000
Kontorrekvisita	1 270	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	3 838	3 410	4 000	5 000
Elektroniske fellesavtaler	306 832	312 413	335 000	340 000
Vedlikehold bil/tractor/arb maskiner mm	0	0	2 000	0
Kontingent, ikke fradragsberettiget	24 000	24 000	25 000	26 000
Gave, ikke fradragsberettiget	400	785	2 500	1 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	182 020	207 341	182 000	202 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	3 763	0	6 500	5 000
Bank og korrigebyrer	2 400	2 400	3 500	2 000
Kostnader for bomljøttilak	2 955	9 563	5 000	3 000
<b>Sum</b>	<b>652 379</b>	<b>679 136</b>	<b>692 000</b>	<b>714 500</b>

## Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	1 052	135	0	0
Renter plasseringskonto	11 701	6 175	4 000	15 000
Finansinntekt	0	20 394	20 000	0
<b>Sum</b>	<b>12 753</b>	<b>26 705</b>	<b>24 000</b>	<b>15 000</b>

## Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	213 067	203 694	250 000	250 000
<b>Sum</b>	<b>213 067</b>	<b>203 694</b>	<b>250 000</b>	<b>250 000</b>

## Note 11 - Driftsmidler, inventar , verktøy , kontormaskiner o.l

	Glasscontainer 2000 L
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	56 381
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	56 381
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	15 661
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	40 720
Årets avskrivninger :	15 661
Anskaffelsesår :	2024
Antatt levetid i år :	3

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og årlige avskrivninger

## Noter Knausen Boligsameie

## Note 12 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	251 130	145 188
Andre kortsiktige fordringer	10 059	0
Erstatningsmessige skader	0	67 167
<b>Sum</b>	<b>261 189</b>	<b>212 355</b>

Kortsiktige fordringer

## Note 13 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	687 440	618 861
Sparekonto Boligbanken	420 021	208 813
<b>Sum</b>	<b>1 107 461</b>	<b>827 674</b>

Skattetrekkkonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkkonto for ABBLs klienter

## Note 14 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
<b>Opptjent egenkapital</b>		
<b>Vedlikeholdsfond</b>		
IB vedlikeholdsfond	476 000	358 400
Tilført Vedlikeholdsfond	0	117 600
<b>Sum vedlikeholdsfond</b>	<b>476 000</b>	<b>476 000</b>

## Annen egenkapital

IB annen egenkapital	-3 180 866	-3 713 021
Fra årets resultat	655 887	532 155
<b>Sum annen egenkapital</b>	<b>-2 524 978</b>	<b>-3 180 866</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 048 978</b>	<b>-2 704 866</b>
------------------------	-------------------	-------------------

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

## Noter Knausen Boligsameie

### Note 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	3 120 518	3 715 593
<b>Sum</b>	<b>3 120 518</b>	<b>3 715 593</b>

Det er stilt følgende pant:

### Note 16 - Gjeld

Kreditor:	BollgBanken ASA
Formål:	Refinansiering 3 lån Innvendig rørrehabilitering vedlikehold av fasade Oppgradering av fyringsanlegg <b>96660137022</b>
Lånenummer:	Annuitet
Lånetype:	2021
Opptaksår:	0,15 %
Rentesats:	Etterskuddsvis
Betingelser:	31.05.2029
Beregnet innfridd:	4 894 925
Opprinnelig lånebeløp:	3 715 593
Lånesaldo 01.01:	595 075
Avdrag i perioden:	3 120 518
Lånesaldo 31.12:	

### Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660137022	49	83 684	3 120 516

### Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Fellesgarasje (ekstern)	5 600	5 600
Annen kortsiktig gjeld	42 700	0
<b>Sum</b>	<b>48 300</b>	<b>5 600</b>

## Noter Knausen Boligsameie

### Note 18 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	951 088	884 199
Endringer disponible midler:		
Arets resultat (se resultatregnskap)	655 887	649 755
Tilbakeføring avskrivninger	15 661	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-595 075	-582 866
Arets endring disponible midler	60 812	66 889
<b>Disponible midler UB</b>	<b>971 180</b>	<b>951 088</b>

## Resultat og balanse med noter for Knausen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Knausen Boligsameie**

Styreleder	Ada Mølbach-Nielsen (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Steinar Bakken (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Eli Kvisvik (sign.)	25.02.2025



KPMG AS  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Knausen Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Knausen Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statautoriserede revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Ålgje	Finnmark	Molde	Strømsø
Arendal	Hamar	Stein	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sørlandet	Trondheim
Bodo	Kjeller	Sørvestlandet	Tvedestrand
Drivhamen	Kristiansund	Stavanger	Ålesund



eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo  
KPMG AS

Svein Wiig  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

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

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

**Wiig, Svein Christian**

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-27 06:26:54 UTC



Penneo Dokumentnr: EIMC0M-CY1ZL-3E0DH-NWTFE-01GTE-GN1DE

Penneo Dokumentnr: EIMC0M-CY1ZL-3E0DH-NWTFE-01GTE-GN1DE


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 tillitsgjenvesteleverandør.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. 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.

OPPSUMMERING		 <small>ASKER OG BARNUM BOLIGBYGGELAG</small>
Teknisk befaring av vinduer og balkongdører		
TEMA: Inspeksjon av vinduer og balkongdører		PROSJEKT: Knausen Boligsameie
Adresse: Eikskollen 2, 4 og 6. 1361 Østerås		
Til stedet: Atle Simonsen, Kay Amundrud samt beboere til leilighetene som ble befart		
Dato: 04.02.2025 og 06.02.2025		
<p style="text-align: center;"><b>Til info:</b></p> <p>Gjennomføringsmetode var å teste samtlige vinduer og verandadører. Vridere/ håndtak, lukkemekanisme, funksjonstest, klem mot pakninger, visuelt se tilstand på treverk som karmer, ramme samt sjekk av hengsler og slitasje. Alder på elementene ble også vurdert opp imot tilstand og eventuelt resttid. Det ble i utgangspunktet sjekket de elementene som var oppgitt i skjema fra styret som var innmeldt fra beboere, men enkelte beboere ønsket at vi befarte samtlige elementer. Det var beboere som kun ønsket at vi så på det de hadde notert/ innmeldt og ikke noen av de andre elementene/ vinduene/ verandadørene. Det var noen (få) elementer som det ikke var krise med, men alder og tilstand tatt i betraktning og at det skal byttes noe i de leilighetene dette gjald, har vi notert «må byttes» dette med årsak av resttid på elementet og det må skiftes innen kort tid. Det blir derfor mer kostnadseffektivt å skifte dem når entreprenøren først er på plass. Å bytte de elementene om noen få år, medfører relativt vesentlig høyere pris pr. element/ vindu/ verandadør. Legger til at dette er det få eksempler av. Ved spørsmål i denne forbindelse, er det bare å ta kontakt. Vi stiller også opp på et oppklaringsmøte med styret hvis dere ønsker det.</p>		
Lokasjon	Elementer pr. blokk	Antall elementer totalt
Stuevindu Stort	2A: 1 stk. - 2B: 3 stk. - 4A: 2 stk. - 4B: 3 stk. 6A: 2 stk. - 6B: 1 stk.	12 stk.
Stuevindu Lite	2A: 1 stk. - 2B: 3 stk. - 4A: 1 stk. - 4B: 1 stk. 6A: 2 stk. - 6B: 1 stk.	9 stk.
Stue verandadør	2A: 1 stk. - 2B: 2 stk. - 4A: 2 stk. - 4B: 2 stk. 6A: 2 stk. - 6B: 0? stk.	9 stk.
Kjøkkenvindu Vindustype. lite	2A: 1 stk. - 2B: 3 stk. - 4A: 1 stk. - 4B: 3 stk. 6A: 4 stk. - 6B: 1 stk.	13 stk.
Soverom stort Vindustype. lite	2A: 0 stk. - 2B: 3 stk. - 4A: 1 stk. - 4B: 3 stk. 6A: 2? stk. - 6B: 1 stk.	10 stk.
Soverom lite V Vindustype. lite	2A: 1 stk. - 2B: 3 stk. - 4A: 2 stk. - 4B: 3 stk. 6A: 2 stk. - 6B: 1 stk.	12 stk.
Soverom lite H Vindustype. lite	2A: 1 stk. - 2B: 3 stk. - 4A: 2 stk. - 4B: 3 stk. 6A: 2 stk. - 6B: 1 stk.	12 stk.
Vindu gavlvegg <i>Beskrevet under eventuelt i befaringsskjemaene.</i>	2A: 1 stk. - 2B: 1 stk. - 4A: 0 stk. - 4B: 1 stk. 6A: 1 stk. - 6B: 0 stk.	4 stk.
Verandadør gavlvegg <i>Beskrevet under eventuelt i befaringsskjemaene.</i>	2A: 1 stk. - 2B: 0 stk. - 4A: 1 stk. - 4B: 1 stk. 6A: 0 stk. - 6B: 0 stk.	3 stk.
<b>Oppsummert totalt antall elementer</b>		<b>84 stk.</b>

## Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Knausen Boligsameie onsdag 13.03.2024 kl. 18:00 - Møtet ble avholdt digitalt.

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Linda Steinsbø Hansen ble valgt som møteleder

#### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**

Linda Steinsbø Hansen ble valgt som møteleder.

#### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Vedtak:**

Tatt til orientering. Til stede var 23 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Linda Steinsbø Hansen

#### 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

**Vedtak:**

Ellen Bugge velges til å medundertegne protokollen

#### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Vedtak:**

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

### 2. Styret informerer

Se styrets beretning.

**Vedtak:**

Tas til orientering.

### 3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning. Regnskapet viser et overskudd på kr. 649.755.

**Vedtak:**

Regnskapet ble godkjent.

### 4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Godtgjørelsen til styret reguleres med konsumprisindeks som øvrige kostnader, til kr. 62.400.

**Vedtak:**

Styret får kr. 62.400 til intern fordeling.

### 5. Sak fra styret - endring av vedtekter

Lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 (ikrafttredelse 1.1.2018) tydeliggjorde hva som er seksjonseiers og hva som er sameiets ansvar. For å harmonisere vedtekten med lovteksten foreslås følgende endringer i vedtektene, med virkning fra og med sameiermøtet 2024:

#### §6 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

- Avsnitt 3

Opprinnelig tekst:

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av balkongen, det vil si den delen som ikke sees utenfra.

Ny tekst:

Vedlikeholdsplikten omfatter vedlikehold av andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke og innretninger de selv har satt opp.

- Avsnitt 4

Opprinnelig tekst:

Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold av andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Ny tekst:

Dekkes i nytt avsnitt 3

- Avsnitt 7, 8 og 9

Opprinnelig tekst:

Ny tekst:

Seksjonseier har ansvar indre vedlikehold for areal som seksjonseier har enerett til å bruke, som glassveranda.

Rehabilitering av kjøkken og bad skal alltid meldes styret før oppstart, av byggtekniske årsaker. Tiltak i bærende konstruksjon er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2, og det må søkes av et foretak med ansvarsrett etter § 20-3. I tillegg må seksjonseier ha samtykke fra styret.

Renovasjon av elektriske anlegg skal alltid gjøres i seksjonens eksisterende kabelkanaler, og med utgangspunkt i seksjonens eget sikringsskap. Det er ikke lov å trekke ledninger ved å bore hull i vegg utenfor eget sikringskap. Kopi av sluttattest fra autorisert elektrikerfirma skal forevises styret

#### §7 Boligsameiets plikter

- Avsnitt 1

Opprinnelig tekst:

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

Ny tekst:

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

- Punkt c

Opprinnelig tekst:

Lagt til nytt punkt, gammelt punkt c blir punkt d

Ny tekst:

c) Sameiet har vedlikeholdsansvar for yttertak på glassverandaer, inngangsdører og dører inn til leilighetene samt utskifting av vinduer og balkongdører.

**§8 Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.**

- Avsnitt 2

Opprinnelig tekst:Ny tekst:

Montering av markise, eller utskifting av duk på markise, skal meldes til styret. Duken skal harmonere i mønster og fargevalg.

**§10 Vedlikeholdsfond**

- Avsnitt 1

Opprinnelig tekst:

Sameiet bør ha vedlikeholdsfond. Årsmøtet vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette fond hvert år.

Ny tekst:

Sameiet skal ha vedlikeholdsfond. Årsmøtet vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette fond hvert år. Vedlikeholdsfondet skal dekke utskifting av vinduer og dører.

**§11 Utleie**

- Avsnitt 2

Opprinnelig tekst:

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasje plass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. leietakers videre bortleie

Ny tekst:

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasje plass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre.

- Avsnitt 4

Opprinnelig tekst:Ny tekst:

Leietaker og seksjonseier må fylle ut et skjema og signere for at vedtekter og husorden er lest.

**Generelt**

For øvrig er det foretatt språkvask av dokumentet.

**Vedtak:**

Årsmøtet godkjente forslag til endring av vedtekter.

**Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Antall for: 18
- Antall mot: 4
- Antall blankt: 0
- Totalt antall stemmer: 22

**6. Sak fra styret - endring i husordensregler**

Styret foreslår endringer i husordensreglene som følger:

**1 Oppganger og kjeller**Fjernet:

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige væsker o.l. i kjelleren, ELLER BILDEKK.

**2 Balkonger**Tillegg:

Det er ikke tillatt å henge tekstiler ut av verandaen

**3 Indre vedlikehold**Tillegg:

Oppussing må informeres med oppslag i begge oppganger i blokken.

**7 Kjellerhals**Tillegg:

Rullatorer

**10 Kjøledyr**Endring:

Kjæledyr ( i stedt for hund)

### 15 Støy (endret fra Fred og Ro)

Tillegg/ending:

Ved oppussing skal beboerne i blokkene varsles på forhånd, med oppslag i begge oppgangene.

### 20 Salg/fremleie av leiligheten

Tillegg:

Skjema som bekrefter at eier og leier har lest vedtektene og husordensreglene, skal signeres.

### 21 Bytting a vinduer/verandadører

Utgår

### 22 Brannsikkerhet

Nytt punkt:

Det er ikke tillatt å oppbevar brannfarlige gjenstander i oppgangene. Oppgangen skal være fri rømningsvei.

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige væsker eller materialer i kjelleren, inkludert bildekk.

Det henger oppslag om brannsikkerhet i alle oppganger. Beboerne skal sette seg inn i dette.

#### **Vedtak:**

Årsmøtet godkjente forslag til endring av husordensregler.

#### **Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Antall for: 19
- Antall mot: 2
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 22

### 7. Sak fra styret - Innbetalinger til vedlikeholdsfond

Styret foreslår å øke innbetalingene til vedlikeholdsfond med kr. 400 pr. mnd. Innbetalinger per seksjon pr. mnd. blir da kr. 600 fra 1/5-24

I Lov om eierseksjoner som trådte i kraft 1.1.2018 ble det tydeliggjort hvilket vedlikeholdsansvar som ligger på sameiet og hvilket som ligger på den enkelte seksjonseier. Lovens §32 er tydelig på at seksjonseier ikke har ansvar for utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Knausen boligsameie har hatt en annen praksis, der den enkelte sameier selv har stått for kostnaden for utbytting av vinduer. Denne praksisen vil nå endres til at sameiet bærer kostnaden for dette. Endringen gjøres gjeldende fra 1.april 2024.

#### **Vedtak:**

Årsmøtet godkjente at innbetalinger til vedlikeholdsfond øker fra kr. 200 til kr. 600 pr. mnd. fra 1.mai 2024.

#### **Resultat etter avstemning av beslutningssak**

Protokoll fra årsmøte 2024 - Knausen Boligsameie.

Side 5/6

- Antall for: 13
- Antall mot: 8
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 22

### 8. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Det er budsjettert med et overskudd på kr. 810.050. Det er lagt inn en økning i innbetaling til vedlikeholdsfond til kr. 600 pr. mnd. fra 1/5-24. Videre er det foretatt en økning i felleskostnader med 4 % fra 1/4-24, i tråd med konsumprisindeksen.

#### **Vedtak:**

Styrets budsjett ble tatt til orientering.

### 9. Valg

#### **9.1 Valg av styreleder**

Ada Mølbach-Nilsen er på valg

#### **Vedtak:**

Ada Mølbach-Nilsen ble gjenvalgt som styreleder for 2 år.

#### **9.2 Valg av styremedlemmer**

Eli Kvisvik og Steinar Bakken er på valg

#### **Vedtak:**

Eli Kvisvik og Steinar Bakken ble gjenvalgt for 2 år.

#### **9.3 Valg av varamedlemmer**

Lisbet Grut og Jørn Richardsen er på valg

#### **Vedtak:**

Lisbeth Grut og Jørn Richardsen ble gjenvalgt for 1 år.

#### **9.4 Valg av valgkomité**

Bente Lysaker og Solveig Marie Brenna

#### **Vedtak:**

Bente Lysaker og Solveig Marie Brenna ble valgt for 1 år.

#### **9.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling**

#### **Vedtak:**

Styret fikk fullmakt til å utnevne ABBLs representant til årsmøtet.

Dersom intet annet fremkommer, var alle vedtak enstemmige.

Protokoll fra årsmøte 2024 - Knausen Boligsameie.

Side 6/6

## Protokoll for Knausen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Linda Steinsbø Hansen (sign.)	14.03.2024
Protokollvitne	Ellen Desiree Bugge (sign.)	14.03.2024

**SAMEIEVEDTEKTER  
for  
KNAUSEN BOLIGSAMEIE**

Vedtatt på konstituerende årsmøte den 31.03.1976  
Revidert 20.04.1999, 29.03.2007, 12.03.2019 og 13.03.2024

**§ 1  
Innledning**

Eiendommen Eikskollen 2, 4 og 6, gnr.34, bnr.22 i Bærum er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 12.02.1976 delt opp i 50 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøte fra 12.02.1950, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for seksjonseierne og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter. Hver boligenhet har på årsmøtet en stemme. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen.

Eier en organisasjon/institusjon e.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

Seksjonseierne hefter innbyrdes forholdsmessig (pro-rata) etter andelens størrelse for sameiets forpliktelser. For rettigheter gjelder samme forholdstall.

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett - innløsningsrett eller oppløsningsrett som de etter norsk rett ellers måtte ha i forhold til de øvrige seksjonseiere.

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

**§2  
Formål**

Sameiets formål er å sikre fellesinteresser og administrasjonen av hele eiendommen med tilhørende felles anlegg av enhver art m.v.

**§ 3  
Rett til bruk av seksjon og fellesareal**

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon.

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til to boder. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesanlegg m.v.

Garasjene 1 - 11 leies ut etter ansiennitet til en leie fastsatt av sameiets organer. Ved salg eller noen som helst annen overgang av eierforholdet til seksjonen, unntatt overdragelse til ektefelle/samboer, opphører leieforholdet, og garasjen skal på nytt tilbys seksjonseierne etter ansiennitet.

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

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

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

**§ 4  
Disposisjon over seksjon**

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning.

Godkjenning gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykke-påtegning etter vedtak i styret.

Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjenning kan foretas.

Den enkelte seksjonseier har ellers full rettslig råderett over sin seksjon.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

**§ 5  
Seksjonseierens plikter**

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

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Styret eller den styret gir fullmakt har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

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

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

## § 6

### Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, dører og vinduer, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereider i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk.

Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av balkongen, det vil si den delen som ikke sees utenfra.

Vedlikeholdsplikten omfatter vedlikehold av andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke og innretninger de selv har satt opp.

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

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

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

Seksjonseier har ansvar indre vedlikehold for areal som seksjonseier har enerett til å bruke, som glassveranda.

Rehabilitering av kjøkken og bad skal alltid meldes styret før oppstart, av byggtkniske årsaker.

Tiltak i bærende konstruksjon er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2, og det må søkes av et foretak med ansvarsrett etter § 20-3. I tillegg må seksjonseier ha samtykke fra styret.

Renovasjon av elektriske anlegg skal alltid gjøres i seksjonens eksisterende kabelkanaler, og med utgangspunkt i seksjonens eget sikringsskap. Det er ikke lov å trekke ledninger ved å bore hull i vegg utenfor eget sikringskap. Kopi av sluttattest fra autorisert elektrikerfirma skal forevises styret.

## § 7

### Boligsameiets plikter

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

a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.

b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører, rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

c) Sameiet har vedlikeholdsansvar for yttertak på glassverandaer, inngangsdører og dører inn til leilighetene samt utskifting av vinduer og balkongdører

d) Forvalte garasjeleggene.

## 8

### Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.

Seksjonseier må ikke uten godkjenning fra sameiets styre foreta forandringer som gjelder bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller fiskelegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskifting av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmpumpe eller endring av utvendige farger.

Montering av markise, eller utskifting av duk på markise, skal meldes til styret. Duken skal harmonere i mønster og fargevalg.

## § 9

### Fellesutgifter og fellesinntekter

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførelse.

Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes av styret med basis i eierandelens størrelse (sameiebrøk) som fordelingsnøkkel. Fellesutgifter innkreves i henhold til årsbudsjett.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosent) for samtlige eierseksjoner.

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

## § 10

### Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha vedlikeholdsfond. Årsmøtet vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette fond hvert år. Vedlikeholdsfondet skal dekke utskifting av vinduer og dører.

## § 11

### Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at leietaker tidligere har misligholdt sine forpliktelser overfor Knausen Boligsameie.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasje plass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

Leietaker og seksjonseier må fylle ut et skjema og signere for at vedtekter og husorden er lest.

## § 12 Mislighold

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jfr. esl § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt, jfr. esl § 39.

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

## § 13 Årsmøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. juni, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles skriftlig til ordinært årsmøte. Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst 10 % av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

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

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
6. Valg av valgkomité på minst 2 medlemmer

7. Eventuell godtgjørelse til styret
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter eierseksjonsloven § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

## § 14 Møteledelse og protokoll

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

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

## § 15 Årsmøtets myndighet og flertallskrav

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

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

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

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

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
7. Vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

1. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
2. Endring i fordeling av felleskostnader.
3. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

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

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

#### § 16 Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og 2 styremedlemmer med like mange varamedlemmer. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av seksjonseierens felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

#### § 17 Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

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

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Han/hun sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra seksjonseierne og fører regnskap for boligseksjonseier. Videre fremmer han/hun

overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

#### § 18 Mindretallsvern

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

#### § 19 Sikkerhet/ legalpant

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold har sameiet panterrett i hver seksjon, stor kr 10.000, -. Panterretten har prioritet etter 90% av verditakst, avholdt av takstmann godkjent av Forsikringsrådet og er uten opprinningsrett. Sameiet plikter å vike prioritet til etter 90 % ved senere verditakster.

Seksjonseierne vedtar forpliktelse til hvert 10 år, første gang 01.05.1986 å medvirke til oppskrivning og tinglysning av den foran nevnte panterett i samsvar med Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Utgangspunktet for beregningen av det beløp obligasjonen skal oppskrives med, er indeksen pr. 01.05.1976.

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har boligsameiet videre legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G til enhver tid (folketrygdens grunnbeløp), jf eierseksjonsloven §25.

#### §20 Forsikring

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

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

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 21.

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

#### § 21 Tvister

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

**§ 22**  
**Revisor**

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

**§ 23**  
**Vedtektsendring**

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven §28 annet ledd.

**§ 24**  
**Oppløsning**

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

**§ 25**  
**Eierseksjonsloven**

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

## Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Knausen Boligsameie torsdag 27.03.2025 kl. 18:00 - Eiksmarka Bibliotek, Niels Leuchs vei 40.

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Forvaltningsrådgiver Helge Sundquist ble valgt som møteleder.

#### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**

Forvaltningsrådgiver Helge Sundquist ble valgt som protokollfører.

#### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Vedtak:**

Tatt til orientering. Til stede var 16 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 1 fullmakt, totalt 17 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Helge Sundquist.

#### 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

**Vedtak:**

Joakim Gorm Randulff ble valgt til å medundertegne protokollen.

#### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Vedtak:**

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

### 2. Styret informerer

Møteleder leste opp årsmeldingen fra styret og årsmøtet tok denne til orientering.

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

### 3. Årsregnskapet for 2024

Regnskapet er avlagt med et overskudd på kr. 655.887.

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Møteleder gjennomgikk årsregnskapet for 2024.

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble godkjent.

### 4. Godtgjørelse til det sittende styre.

**Vedtak:**

Godkjent. Styret får kr. 64.000 til intern fordeling.

### 5. Saker fra styret

#### 5.1 Utskifting av vinduer

Sommeren 2024 gjorde styret en kartlegging av tilstanden på vinduer i sameiet ved hjelp av et spørreskjema som ble levert til alle sameierne. De aller fleste svarte på skjemaet, som inkluderte en egenrapportering av tilstand og alder på alle vinduer.

Sameiet har totalt i overkant av 400 vinduer inklusive vinduer i oppganger og kjeller. Gjennomsnittsalderen på vinduene er ca. 29 år. De eldste vinduene er fra 70- og 80-tallet, og de nyeste er fra 2023.

I etterkant av kartleggingen ba styret ABBL teknisk om å gjøre en teknisk vurdering av de vinduene som var rapportert å ha dårlig tilstand og/eller var svært gamle. Styret har nå mottatt rapport fra ABBL teknisk (se vedlagt oversiktsrapport), og basert på denne er det 84 vinduer og balkongdører kategorisert som «Må byttes» eller «Vurderes av styret». Det er ikke stor forskjell på tilstanden til de to kategoriene, alle bør strengt tatt byttes. Gjennomsnittsalderen på de 84 vinduene er 39 år.

Det vil være en betydelig kostnad for sameierne. Styret har beregnet en kostnad på ca. 1 025 000 kr. dersom alle disse 84 vinduene skal byttes i år. Det er ikke tatt høyde for så store kostnader i budsjettet som ligger til grunn for 2025. Der er det lagt inn vedlikeholdskostnader på 300 000, der ca. 200 000 kan brukes til vinduer.

Kostnadsoverslaget på 1 025 000 kan komme inn lavere på et så betydelig volum. Prisene i regnestykket er basert på listepriser fra Magnor-glass og inkluderer frakt, montering, gjenvinning av gamle vinduer og MVA.

Følgende priser er innhentet fra Magnorglass:

Stort vindu 10 430  
Lite vindu 14 470  
Verandadør 17 564

Beregnet kostnad:

56 små vinduer: 584 080  
16 store vinduer: 231 520  
12 verandadører: 210 768  
**Totalt: 1 026 368**

200 000 av disse er allerede i vedlikeholdsbudsjettet, men ca. 825 000 må finansieres.

Det kan gjøres på følgende måter:

1. **Ekstraordinær innbetaling fra sameierne**  
Det vil innebære en engangsinnbetaling på kr. 16 850 pr. seksjon (49 totalt)
2. **Månedlig ekstraordinær innbetaling fra mai til desember 2025**  
Dette vil innebære en kostnad på 2 100 pr. måned
3. **Lånefinansiering**  
Et lån på 825 000 i 5 år vil bety en månedskostnad på ca. 16 400 (avdrag + renter). Pr. seksjon gir dette en økt månedskostnad på ca. 335 kr.

Det er i alternativ 3 lagt til grunn en rente på 7,15 %, som er 1 % høyere enn renten på eksisterende lån. Det er mulig å undersøke om utleieleiligheten har sikkerhet nok til å dekke dette lånet, og i så fall blir renten lavere.

**Vedtak:**

Styret ba seksjonseierne stemme for ett av følgende alternativer:

**Alternativ 1:** Ekstraordinær innbetaling på kr. 16 850

**Alternativ 2:** Månedlig innbetaling på kr. 2 100 fra mai til desember

**Alternativ 3:** Lånefinansiering av maksimalt 825 000 med en løpetid på 5 år.

Alternativ 1 fikk 5 stemmer, alternativ 2 fikk 0 stemmer og alternativ 3 fikk 12 stemmer.

Årsmøtet godkjente dermed at styret går videre med lånefinansiering.

Det kom et benkeforslag fra salen om at styret skulle pålegges å innhente tilbud fra to vindustilbydere i tillegg til Magnor-glass. Styret uttrykte at en anbudsprosess innebærer mye ekstraarbeid, men godtok at forslaget ble stemt over.

Det ble registrert 5 stemmer for og 12 stemmer mot. Forslaget ble nedstemt.

## 6. Saker fra beboere

Ingen saker innkommet.

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

## 7. Budsjett for 2025

Det er lagt opp til et likviditetsoverskudd på kr. 150 500 i 2025 og et resultat på kr. 730 500.

Felleskostnadene øker med 2,6% fra 1. februar 2025.

Se vedlagte budsjett for 2025.

**Vedtak:**

Styrets budsjett ble tatt til orientering.

## 8. Valg

### 8.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg.

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

### 8.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer er ikke på valg.

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

### 8.3 Valg av varamedlemmer

Nåværende varamedlemmer er på valg.

**Vedtak:**

Jørn Richardsen ble gjenvalgt for 1 år.

Lisbet Grut trakk sitt kandidatur da det kom benkeforslag om Kaja Egelién.

Kaja Egelién ble valgt for 1 år.

### 8.4 Valg av valgkomité

Nåværende valgkomité ønsker ikke gjenvalg.

Lisbet Grut sier seg villig til å sitte i komitéen. Sameiermøtet bør finne en representant til.

**Vedtak:**

Lisbet Grut ble valgt til valgkomitéen for 1 år.

Ingebjørg Lyngdal ble valgt til valgkomitéen for 1 år.

### 8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

**Vedtak:**

Punktet utgår fordi årsmøtet i sameiet ikke lenger skal velge representanter til ABBLs generalforsamling.

Der ikke annet fremgår var alle vedtak enstemmige.

Møtet ble avsluttet kl. 19.10.

## Protokoll for Knausen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Helge Sundquist (sign.)	31.03.2025
Protokollvitne	Joakim Gorm Randulff (sign.)	01.04.2025

## Knausen Boligsameie

### Til seksjonseiere og andre med møterett

#### Innkalling til ordinært årsmøte 2024

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Knausen Boligsameie

**Tid:** onsdag 13.03.2024 kl. 18:00

**Sted:** Møtet avholdes digitalt

**Høringsperiode:** 1. mars kl. 13:00 - 6. mars kl. 10:00

**Avstemningsperiode:** 6. mars kl. 13:00 - 13. mars kl. 13:00

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

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

26.02.2024

Med vennlig hilsen  
Knausen Boligsameie  
Styret

## Ordinært årsmøte i Knausen Boligsameie

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:** Forretningsfører, Linda Hansen, velges som møteleder.

#### 1.2 Valg av protokollfører

**Forslag til vedtak:** Forretningsfører, Linda Hansen, velges som protokollfører.

#### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

#### 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

**Forslag til vedtak:** Ellen Bugge velges til å medundertegne protokollen

#### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Forslag til vedtak:** Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

### 2. Styret informerer

Se styrets beretning.

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

### 3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning. Regnskapet viser et overskudd på kr. 649.755.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes.

### 4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Godtgjørelsen til styret reguleres med konsumprisindeks som øvrige kostnader, til kr. 62.400.

**Forslag til vedtak:** Styret får kr. 62.400 til intern fordeling.

### 5. Sak fra styret - endring av vedtekter

Lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 (ikrafttredelse 1.1.2018) tydeliggjorde hva som er seksjonseiers og hva som er sameiets ansvar. For å harmonisere vedtekten med lovtæksten foreslås følgende endringer i vedtektene, med virkning fra og med sameiermøtet 2024:

#### §6 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

- Avsnitt 3

Opprinnelig tekst:

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av balkongen, det vil si den delen som ikke sees utenfra.

Ny tekst:

Vedlikeholdsplikten omfatter vedlikehold av andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke og innretninger de selv har satt opp.

- Avsnitt 4

Opprinnelig tekst:

Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold av andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Ny tekst:

Dekkes i nytt avsnitt 3

- Avsnitt 7, 8 og 9

Opprinnelig tekst:Ny tekst:

Seksjonseier har ansvar indre vedlikehold for areal som seksjonseier har enerett til å bruke, som glassveranda.

Rehabilitering av kjøkken og bad skal alltid meldes styret før oppstart, av byggtkniske årsaker. Tiltak i bærende konstruksjon er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2, og det må søkes av et foretak med ansvarsrett etter § 20-3. I tillegg må seksjonseier ha samtykke fra styret.

Renovasjon av elektriske anlegg skal alltid gjøres i seksjonens eksisterende kabelkanaler, og med utgangspunkt i seksjonens eget sikringskap. Det er ikke lov å trekke ledninger ved å bore hull i vegg utenfor eget sikringskap. Kopi av sluttattest fra autorisert elektrikerfirma skal forevises styret

**§7 Boligsameiets plikter**

- Avsnitt 1

Opprinnelig tekst:

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

Ny tekst:

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

- Punkt c

Opprinnelig tekst:

Lagt til nytt punkt, gammelt punkt c blir punkt d

Ny tekst:

c) Sameiet har vedlikeholdsansvar for yttertak på glassverandaer, inngangsdører og dører inn til leilighetene samt utskifting av vinduer og balkongdører.

**§8 Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.**

- Avsnitt 2

Opprinnelig tekst:Ny tekst:

Montering av markise, eller utskifting av duk på markise, skal meldes til styret. Duken skal harmonere i mønster og fargevalg.

**§10 Vedlikeholdsfond**

- Avsnitt 1

Opprinnelig tekst:

Sameiet bør ha vedlikeholdsfond. Årsmøtet vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette fond hvert år.

Ny tekst:

Sameiet skal ha vedlikeholdsfond. Årsmøtet vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette fond hvert år. Vedlikeholdsfondet skal dekke utskifting av vinduer og dører.

**§11 Utleie**

- Avsnitt 2

Opprinnelig tekst:

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasje plass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. leietakers videre bortleie

Ny tekst:

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasje plass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre.

- Avsnitt 4

Opprinnelig tekst:Ny tekst:

Leietaker og seksjonseier må fylle ut et skjema og signere for at vedtekter og husorden er lest.

**Generelt**

For øvrig er det foretatt språkvask av dokumentet.

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet godkjenner forslag til endring av vedtekter.

**6. Sak fra styret - endring i husordensregler**

Styret foreslår endringer i husordensreglene som følger:

**1 Oppganger og kjeller**

Fjernet:

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige væsker o.l. i kjelleren, ELLER BILDEKK.

**2 Balkonger**

Tillegg:

Det er ikke tillatt å henge tekstiler ut av verandaen

**3 Indre vedlikehold**

Tillegg:

Oppussing må informeres med oppslag i begge oppganger i blokken.

**7 Kjellerhals**

Tillegg:

Rullatorer

**10 Kjæledyr**

Endring:

Kjæledyr ( i stedt for hund)

**15 Støy (endret fra Fred og Ro)**

Tillegg/ending:

Ved oppussing skal beboerne i blokkene varsles på forhånd, med oppslag i begge oppgangene.

**20 Salg/fremleie av leiligheten**

Tillegg:

Skjema som bekrefter at eier og leier har lest vedtektene og husordensreglene, skal signeres.

**21 Bytting a vinduer/verandadører**

Utgår

**22 Brannsikkerhet**

Nytt punkt:

Det er ikke tillatt å oppbevar brannfarlige gjenstander i oppgangene. Oppgangen skal være fri rømningsvei.

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige væsker eller materialer i kjelleren, inkludert bildekk.

Det henger oppslag om brannsikkerhet i alle oppganger. Beboerne skal sette seg inn i dette.

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet godkjenner forslag til endring av husordensregler.

**7. Sak fra styret - Innbetalinger til vedlikeholdsfond**

Styret foreslår å øke innbetalingene til vedlikeholdsfond med kr. 400 pr. mnd. Innbetalinger per seksjon pr. mnd. blir da kr. 600 fra 1/5-24

I Lov om eierseksjoner som trådte i kraft 1.1.2018 ble det tydeliggjort hvilket vedlikeholdsansvar som ligger på sameiet og hvilket som ligger på den enkelte seksjonseier. Lovens §32 er tydelig på at seksjonseier ikke har ansvar for utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Knausen boligsameie har hatt en annen praksis, der den enkelte sameier selv har stått for kostnaden for utbytting av vinduer. Denne praksisen vil nå endres til at sameiet bærer kostnaden for dette. Endringen gjøres gjeldende fra 1.april 2024.

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet godkjenner at innbetalinger til vedlikeholdsfond øker fra kr. 200 til kr. 600 pr. mnd. fra 1.mai 2024.

**8. Budsjett for 2024**

Se vedlagte budsjett for 2024.

Det er budsjettet med et overskudd på kr. 810.050. Det er lagt inn en økning i innbetaling til vedlikeholdsfond til kr. 600 pr. mnd. fra 1/5-24. Videre er det foretatt en økning i felleskostnader med 4 % fra 1/4-24, i tråd med konsumprisindeksen.

**Forslag til vedtak:** Styrets budsjett tas til orientering.

**9. Valg**

Sittende styre består av:

Styreleder, Ada Mølbach-Nielsen  
Styremedlem, Steinar Bakken  
Styremedlem, Eli Kvisvik  
Varamedlem, Jørn Richardsen  
Varamedlem, Lisbet Grut

**9.1 Valg av styreleder**

Ada Mølbach-Nilsen er på valg

**Forslag til vedtak:** Ada Mølbach-Nilsen gjenvelges for 2 år

**9.2 Valg av styremedlemmer**

Eli Kvisvik og Steinar Bakken er på valg

**Forslag til vedtak:** Eli Kvisvik og Steinar Bakken gjenvelges for 2 år.

### 9.3 Valg av varamedlemmer

Lisbet Grut og Jørn Richardsen er på valg

**Forslag til vedtak:** Lisbeth Grut og Jørn Richardsen velges for 1 år

### 9.4 Valg av valgkomité

Bente Lysaker og Solveig Marie Brenna

**Forslag til vedtak:** Bente Lysaker og Solveig Marie Brenna velges for 1 år.

### 9.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

**Forslag til vedtak:** Styret får fullmakt til å utnevne ABBLs representant til årsmøtet.

Med vennlig hilsen  
Knausen Boligsameie  
Styret

## Knausen Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Ada Mølbach-Nielsen, Eikskollen 6 A  
Styremedlem, Steinar Bakken, Rødbekkeveien 10  
Styremedlem, Eli Kvisvik, Eikskollen 4 B  
Varamedlem, Jørn Richardsen, EIKSKOLLEN 6 B  
Varamedlem, Lisbet Grut, Eikskollen 4 A

### Forretningsførsel og revisjon

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

### Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 50 seksjoner. Selskapets navn er Knausen Boligsameie med org.nr.: 971258861 i Bærum kommune.

#### Forsikringer.

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441553

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside:

<http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

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

### Salg/refinansiering

For verddivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

### Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr 649.755.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

## Vedlikehold / innkjøp 2023

I 2023 har følgende oppgaver vært utført:

- Totalrenovering av vaskeriet (inkl. fjerning av gammel sentrifuge)
- Hengt opp to nye husker på lekeplassen
- Felling av en stor gran ved blokk 6
- Det er satt opp selvlysende utgangsskilt i alle kjellere
- Satt opp branninstruks i alle oppganger

Forøvrig har det vært foretatt løpende, nødvendig vedlikehold.

Sameiet har avholdt vår- og høstdugnad med grillfest etter arbeidet.

## Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

I 2024 skal det installeres ny glass- og metallkontainer. Den vil tas i bruk fra februar 2024.

Det skal gjennomføres brannsikringsinspeksjon i alle leiligheter, samt oppganger og kjellerarealer.

Ved behov skifting av vinduer, etter teknisk vurdering.

Reparasjon av tak på innglasset balkong i 4A, 4.etasje.

Nye gummimatter ved inngangsdørene.

Forøvrig er det bare ordinært vedlikehold som er planlagt.

## Kommende 5-års periode

Det er ikke planlagt noen store tiltak kommende 5 år. Det kan eventuelt bli nødvendig å renovere takene på garasjen.

Det vil også gjøres vurdering av renovasjon av kjellerarealene, men det vil være av en størrelsesorden som vil måtte forelegges sameiermøte for godkjenning.

## Styret i Knausen Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Resultatregnskap Knausen Boligsameie, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	2 621 487	2 526 195	2 619 600	2 841 000
Annen driftsinntekt	2	311 567	265 914	325 500	355 500
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 933 054</b>	<b>2 792 109</b>	<b>2 945 100</b>	<b>3 196 500</b>
<b>Utgifter</b>					
Lønnskostnad	3	68 460	63 896	68 500	71 200
Annen driftskostnad	4	1 862 753	1 812 954	1 894 250	1 967 250
Vedlikehold, innkjøp	5	175 097	259 737	100 000	200 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 106 310</b>	<b>2 136 586</b>	<b>2 062 750</b>	<b>2 238 450</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>826 744</b>	<b>655 523</b>	<b>882 350</b>	<b>958 050</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt	6	26 705	23 012	15 000	24 000
Finanskostnad	7	203 694	137 038	153 000	250 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-176 990</b>	<b>-114 025</b>	<b>-138 000</b>	<b>-226 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>649 754</b>	<b>541 497</b>	<b>744 350</b>	<b>732 050</b>

## Balanse Knausen Boligsameie, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
Bygninger/tomter		19 605	19 605
Garasjer		22 110	22 110
Sum varige driftsmidler		41 715	41 715
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andel ABBL		300	300
Andre aksjer og andeler		5 625	5 625
Obligasjoner, andre verdipapir		12 000	12 000
Sum finansielle anleggsmidler		17 925	17 925
Sum anleggsmidler		59 640	59 640
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		14 820	13 252
Andre fordringer	8	212 355	405 374
Sum fordringer		227 175	418 625
Bankinnskudd, kasse o.l	9	827 674	815 396
Sum omløpsmidler		1 054 849	1 234 021
Sum eiendeler		1 114 489	1 293 661

Knausen Boligsameie

## Balanse Knausen Boligsameie, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Vedlikeholdsfond	10	476 000	358 400
Udekket tap	10	-3 180 866	-3 713 021
Sum egenkapital		-2 704 866	-3 354 621
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjon	11, 13	3 715 593	4 298 459
Sum langsiktig gjeld		3 715 593	4 298 459
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		68 902	311 404
Forskudd felleskostnader		29 260	32 818
Annen kortsiktig gjeld	12	5 600	5 600
Sum kortsiktig gjeld		103 762	349 822
Sum gjeld		3 819 355	4 648 282
Sum egenkapital og gjeld		1 114 489	1 293 661

Knausen Boligsameie

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ada Mølbach-Nielsen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Eli Kvisvik  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Steinar Bakken  
Styremedlem

Knausen Boligsameie

## Noter Knausen Boligsameie

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapskikk 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. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er oppjent. Det er foretatt avsetning for pålepte 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 fortløpene i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene 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 tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

### Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	1 739 242	1 644 783	1 738 000	1 815 000
Vedlikeholdsfond	117 600	117 600	117 600	196 000
Avdrag ordinære lån	607 110	643 860	611 000	580 000
Renter ordinære lån	157 535	119 952	153 000	250 000
<b>Sum</b>	<b>2 621 487</b>	<b>2 526 195</b>	<b>2 619 600</b>	<b>2 841 000</b>

### Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Salg nøkler/håndsendere	0	1 386	0	0
Garasjeinntekter	41 100	41 100	40 000	47 500
Oppstillingsplass	26 800	27 800	25 000	33 000
Leilighet/hybel	219 600	148 000	216 000	230 500
Strøm el-bil	19 017	44 148	40 000	40 000
Vaskerinntekter	5 050	3 480	4 500	4 500
<b>Sum</b>	<b>311 567</b>	<b>265 914</b>	<b>325 500</b>	<b>355 500</b>

## Noter Knausen Boligsameie

### Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styreonorar	60 000	56 000	60 000	62 400
Arbeidsgiveravgift	8 460	7 896	8 500	8 800
<b>Sum</b>	<b>68 460</b>	<b>63 896</b>	<b>68 500</b>	<b>71 200</b>

Antall ansatte 2023: 0

### Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	383 908	419 202	400 000	400 000
Veilys	1 462	1 404	1 500	2 000
Vann- og avløpsavgift	341 009	284 193	341 000	410 000
Renovasjon	136 127	132 034	136 000	136 000
Containerleie	19 205	14 551	30 000	30 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	312 413	300 393	315 000	335 000
Forsikring	207 341	185 758	207 500	182 000
Parkering driftsutgifter	10 520	0	5 250	5 250
Forvaltning og revisjon	118 724	115 196	119 000	126 000
Innbetalingservice	1 850	1 850	2 000	2 000
Kontingent ABLB	500	500	500	500
Kontingent Vellet	24 000	24 000	25 000	25 000
Vaktmesterjeneste	243 075	240 141	240 000	240 000
Snøbrøyting/stroering/feing	46 250	46 250	50 000	50 000
Drift, reparasjon maskiner	0	3 463	2 000	2 000
Utgifter v/styret	0	6 144	6 500	6 500
Rekvizita, porto, mm	1 560	3 540	1 000	2 000
Datautgifter o.l	1 061	824	1 000	2 000
Fellesarrangement/dugnad	9 563	3 797	5 000	5 000
Leie av lokale	1 000	0	0	0
Gebyr	2 400	2 881	3 500	3 500
Blomster/gaver	785	1 833	2 500	2 500
Støtte/gave til lag/foreninger	0	25 000	0	0
<b>Sum</b>	<b>1 862 753</b>	<b>1 812 954</b>	<b>1 894 250</b>	<b>1 967 250</b>

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret.

## Noter Knausen Boligsameie

## Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktøy	2 132	7 349	0	0
Maling, beis, olje	819	407	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	380	4 181	0	0
Skilt	3 317	1 754	0	0
Dører/inngangspartier	3 608	0	0	0
Vaktmesterleilighet	12 218	71 683	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	1 746	37 320	0	0
VedlikeholdVVS	0	39 614	0	0
Elektriker, materialer	6 933	15 517	0	0
Ei-bil anlegg	2 235	2 012	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	2 682	438	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	38 028	13 510	0	0
Sand, puk, salt	15 625	5 895	0	0
Lekeplass, miljøtiltak	14 658	0	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	0	57 207	0	0
Vaskeri	70 715	1 261	0	0
Garasjer	0	1 590	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	100 000	200 000
<b>Sum</b>	<b>175 097</b>	<b>259 737</b>	<b>100 000</b>	<b>200 000</b>

## Note 6 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	135	917	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	15 000	0
Renter plasseringskonto	6 175	2 481	0	4 000
Finansinntekt	20 394	19 615	0	20 000
<b>Sum</b>	<b>26 705</b>	<b>23 012</b>	<b>15 000</b>	<b>24 000</b>

## Note 7 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	203 694	137 038	153 000	250 000
<b>Sum</b>	<b>203 694</b>	<b>137 038</b>	<b>153 000</b>	<b>250 000</b>

## Note 8 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Periodisering kostnader	145 188	362 366
Erstatningsmessige skader	67 167	43 008
<b>Sum</b>	<b>212 355</b>	<b>405 374</b>

Kortsiktige fordringer

## Noter Knausen Boligsameie

## Note 9 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	618 861	612 758
Sparekonto Boligbanken	208 813	202 638
<b>Sum</b>	<b>827 674</b>	<b>815 396</b>

Skattetrekkkonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkkonto for ABBLs klienter

## Note 10 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
<b>Opptjent egenkapital</b>		
<b>Vedlikeholdsfond</b>		
IB vedlikeholdsfond	358 400	358 400
Tilført Vedlikeholdsfond	117 600	0
<b>Sum vedlikeholdsfond</b>	<b>476 000</b>	<b>358 400</b>

## Andre fond/Udekket tap

IB andre fond/udekket tap	-3 713 021	-4 254 518
Fra årets resultat	649 755	541 497
Tilført Vedlikeholdsfond	-117 600	0
<b>Sum andre fond/udekket tap</b>	<b>-3 180 866</b>	<b>-3 713 021</b>

Sum egenkapital	-2 704 866	-3 354 621
-----------------	------------	------------

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

## Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Gjeldsbrevlån	3 715 593	4 298 459
<b>Sum</b>	<b>3 715 593</b>	<b>4 298 459</b>

Det er stilt følgende pant:

## Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Fellesskjøring (ekstern)	5 600	5 600
<b>Sum</b>	<b>5 600</b>	<b>5 600</b>

## Noter Knausen Boligsameie

### Note 13 - Gjeld

<b>Kreditor:</b> Formål:	<b>BoligBanken ASA</b> Refinansiering 3 lån Innvendig rørehabilitering Vedlikehold av fasade Oppgradering av fyringsanlegg <b>96660137022</b>
<b>Lånenummer:</b> Lånetype: Opptaksår: Rentesats: Betingelser: Beregnet innfridd: Opprinnelig lånebeløp: Lånesaldo 01.01: Avdrag i perioden: <b>Lånesaldo 31.12:</b> Saldo 5 år frem i tid:	Annuitet 2021 6,00 % Eiterskuddsvis 31.05.2029 <hr/> 4 894 925 4 298 459 582 866 <b>3 715 593</b> <hr/> 331 676

### Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660137022	49	75 828	3 715 572

### Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	884 199	939 167
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	649 755	541 497
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-582 866	-611 392
Årets endring disponible midler	66 889	-69 895
<b>Disponible midler UB</b>	<b>951 088</b>	<b>884 199</b>

### Resultat og balanse med noter for Knausen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

#### For Knausen Boligsameie

Styreleder	Ada Mølbach-Nielsen (sign.)	05.02.2024
Styremedlem	Eli Kvisvik (sign.)	05.02.2024
Styremedlem	Steinar Bakken (sign.)	05.02.2024



**KPMG AS**  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

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



Uavhengig revisors beretning - Knausen Boligsameie

Til årsmøtet i Knausen Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Knausen Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvissende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvissende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonell 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 revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger 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 regnskapsestimatenes og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvissende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo  
KPMG AS

Svein Wiig  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

#### Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnesnes	Molde	Strømsø
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Tromsheim
Bodo	Kjeller	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

# 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 Wilg**

**Statsautorisert revisor**

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxxxxx

2024-02-07 15:13:29 UTC



Penneo Dokumentnr: E212-NAWWU-JGCFE4A400-210B4-THUT

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?**

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



## KNAUSEN



BOLIGSAMEIE

## HUSORDENSREGLER

### VEDTEKTER

Revidert 2024



# HUSORDENSREGLER

## **1 Oppganger og kjellere**

Beboerne er ansvarlig for orden og renhold av egen oppgang, iberegnet vinduene. Denne oppgave kan løses ved oppgangsdugnad etter behov, eller den enkelte beboers innsats. Trappevask utføres av vaktmester.

Hver beboer har en merket del av kjellerrommet til disposisjon. Ting som blir plassert i fellesarealet, og som ikke er merket med navn, blir kastet ved dugnadene.

## **2 Balkonger**

Sameierens vedlikeholdsplikt omfatter indre del av balkongen i henhold til vedtektene, §6, "Seksjonseierens vedlikeholdsplikter".

Grilling med kull er ikke tillatt, pga. brannfare.

Blomsterkasser på utsiden av balkongen, er ikke tillatt pga vannskader på yttervegg.

Det er ikke tillatt å henge tekstiler ut av verandaen.

## **3 Indre vedlikehold av leilighetene**

Det må ikke gjøres endringer på byggets fellesanlegg som påvirker funksjonen av bygget.

Dette gjelder: radiatorer, vann, avløp, strøminntak, ventilasjon og endring i bærevegger.

Særlig omfattende oppussing skal meldes styret.

Oppussingen må informeres om, med oppslag, i begge oppganger, i blokken

#### 4 Varme og lufting

Det henstilles til sameierne å gå inn for fornuftig oppvarming og lufting av leilighetene i den kalde årstid. Er det varmere enn nødvendig i ett eller flere rom, reguleres temperaturen ved å regulere på radiatorventilen. Ikke reguler innnetemperaturen med åpne vinduer. Det er dårlig fyringsøkonomi. Vinduer i trapperom skal holdes lukket.

#### 5 Ytterdører

Ytterdører skal holdes låst til enhver tid. Dette gjelder også i oppganger med mange barn.

Trygghet og sikkerhet må prioriteres.

#### 6 Innkjøp

Styrets godkjenning må innhentes, ved alt som medfører en økonomisk utgift for sameiet.

#### 7 Kjellerhals

Kjellerhals er forbeholdt barnevogner, mindre barnesykler, akebrett, rullator o.l.

men disse må ikke plasseres slik at de hindrer adkomst til kjelleren.

Andre sykler må plasseres ute i sykkelstativene eller i kjelleren i den utstrekning det er plass.

#### 8 Gårdslys

Sameierne må slukke lyset etter seg i kjellere. Utelyset er fotocellestyrt.

#### 9 Dugnad

Styret organiserer dugnad hver Vår og høst, i mai og oktober.

Alle er velkomne til å delta.

Etter dugnaden, har vi dugnadsfest.

#### 10 Kjæledyr

Sameier som ønsker å anskaffe kjæledyr, må melde fra, til styret.

Det henstilles til eier å sørge for at kjæledyret ikke unødige forstyrrer naboene.

Hundeiere plikter å følge gjeldene lover og regler med hensyn til bl.a båndtvang og fjerning av ekskrementer.

På Kausens område skal hunder føres i bånd, hele året.

Lufting av hunder skal alltid foregå utenom Knausens området.

#### 11 Barns lek. Fotballsparking

Ball lek må foregå slik at den ikke medfører skader eller sjananse.

#### 12 Firma VBR Norge v/ Sinisa Ljusic, kan kontaktes av beboere, ang private reparasjoner.

#### 13 Hugging av trær

Det er ikke tillatt uten styrets godkjennelse, å hugge trær innenfor vår felles eiendom eller de tilstøtende fellesarealer.

Styret er forpliktet til, før godkjennelse blir gitt, å ta kontakt med alle sameiere som har direkte utsikt til det anliggende treet. Når det gjelder trær på fellesarealer, må godkjennelse også innhentes fra naboeiendommene.

#### 14 Piano

Piano må ikke berøre vegger, og må stå på gummikotter, for mest mulig, å isolere forplantning av lyden.

**15 Støy**

Boring i vegger, støyende arbeid, o.l. må ikke forekomme etter kl. 21.

IKKE på lørdag, Søndag eller helligdager.

Ved oppussing skal beboerne i blokkene varsles på forhånd, med oppslag i begge oppganger.

Det bør være ro i leilighetene mellom kl. 21.00 og 07.00.

**16 Bruk av vaskeriet**

Vaskeritavlen viser bruk av vaskeriet.

Vaskeriet kan brukes:

Til kl. 21 på hverdager.

Til kl. 17 på lørdager.

Søndag stengt.

Tørkerommet reguleres av timeur.

Beboere som benytter vaskeriet, er ansvarlig for renhold etter bruk:

Toppen på maskinene skal vaskes. Alle tre gulvene skal vaskes. Sluket må renses.

Tøyet skal ikke henge ute på tørkestativet på Søn- og helligdager.

**17 Tepperisting**

Banking og risting av tepper skal foregå på de oppsatte stativer.

Det må IKKE foregå fra balkonger eller vinduer.

**18 Bilkjøring / Parkering**

All unødig bilkjøring på indre område må unngås.

Unntak: Av/på-lasting, 15 min, mellom kl. 6.30 og 22.00. Transport av syke og eldre.

Det er ikke tillatt å parkere på området, dag eller natt.

Fordi det ikke er P-plasser til alle leilighetene, er det styret som fordeler garasjer

og p- plassene, etter bo-ansiennitet

Feilparkerte biler på indre område, vil bli tauet bort for eiers regning.

**19 Vask / reparasjon av biler**

Vask og reparasjon av biler må ikke foregå på boligområdet.

Det henvises til vaskeplass nede ved enden av garasjene.

**20 Salg/fremleie av leiligheten**

Salg/fremleie av leiligheten skal meldes til styret. Det henvises til vedtektene §4" Disposisjon over seksjon" og §11" Utleie".

Skjema som bekrefter at eier og leier har lest vedtekter og husordensregler, skal signeres.

**21 Lading el-biler**

Styret må kontaktes **før oppstart.**

**Forretningsfører**

ABBLL

Asker og Bærum Boligbyggelag. tlf: 67 57 40 00

**Vaktmester**

Firma VBR Norge AS Sinisa Ljusic tlf : 45 45 45 54

# VEDTEKTER

## SAMEIEVEDTEKTER for

### KNAUSEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende årsmøte den 31.03.1976  
Revidert 20.04.1999, 29.03.2007, 12.03.2019 og 20.03.2024

#### § 1 Innledning

Eiendommen Eikskollen 2, 4 og 6, gnr.34, bnr.22 og 25 i Bærum er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 12.02.1976 delt opp i 50 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøte fra 12.02.1950, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for seksjonseierne og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter. Hver boligenhet har på årsmøtet en stemme. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen.

Eier en organisasjon/institusjon e.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Eilers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

Seksjonseierne hefter innbyrdes forholdsmessig (pro-rata) etter andelens størrelse for sameiets forpliktelser. For rettigheter gjelder samme forholdstall.

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett - innlåsingsrett eller oppløsningsrett som de etter norsk rett ellers måtte ha i forhold til de øvrige seksjonseiere.

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

#### §2 Formål

Sameiets formål er å sikre fellesinteresser og administrasjonen av hele eiendommen med tilhørende felles anlegg av enhver art m.v.

#### § 3 Rett til bruk av seksjon og fellesareal

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon.

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til to boder. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eiere av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomtanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesanlegg m.v.

Garasjene 1 - 11 leies ut etter ansiennitet til en leie fastsatt av sameiets organer. Ved salg eller noen som helst annen overgang av eierforholdet til seksjonen, unntatt overdragelse til ektefelle/samboer, opphører leieforholdet, og garasjen skal på nytt tilbys seksjonseierne etter ansiennitet.

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

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

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

#### § 4

##### Disposisjon over seksjon

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning.

Godkjenning gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykke-påtegning etter vedtak i styret.

Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utstående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjenning kan foretas.

Den enkelte seksjonseier har ellers full rettslig råderett over sin seksjon.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

#### § 5

##### Seksjonseierens plikter

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

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Styret eller den styret gir fullmakt har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

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

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

#### § 6

##### Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, dører og vinduer, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparatvare eller sikringsboks, varmtvannsbereider i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk.

Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av balkongen, det vil si den delen som ikke sees utenfra.

Vedlikeholdsplikten omfatter vedlikehold av andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke og innretninger de selv har satt opp.

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

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

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

Seksjonseier har ansvar indre vedlikehold for areal som seksjonseier har enerett til å bruke, som glassveranda.

Rehabilitering av kjøkken og bad skal alltid meldes styret før oppstart, av byggtekniske årsaker.

Tiltak i bærende konstruksjon er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2, og det må søkes av et foretak med ansvarsrett etter § 20-3. I tillegg må seksjonseier ha samtykke fra styret.

Renovasjon av elektriske anlegg skal alltid gjøres i seksjonens eksisterende kabelkanaler, og med utgangspunkt i seksjonens eget sikringskap. Det er ikke lov å trekke ledninger ved å bore hull i vegg utenfor eget sikringskap. Kopi av sluttattest fra autorisert elektrikerfirma skal forevises styret.

#### § 7

##### Boligsameiets plikter

Boligsameiet har ansvar for ytre vedlikehold og skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseiere slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

- Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.
- Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeopp ganger, ytre inngangsdører, rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

- c) Sameiet har vedlikeholdsansvar for yttertak på glassverandaer, inngangsdører og dører inn til leilighetene samt utskifting av vinduer og balkongdører
- d) Forvalte garasjeanleggene.

## 8

### Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.

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

Montering av markise, eller utskifting av duk på markise, skal meldes til styret. Duken skal harmonere i mønster og fargevalg.

## § 9

### Fellesutgifter og fellesinntekter

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvartlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes av styret med basis i eierandelens størrelse (sameiebrøk) som fordelingsnøkkel. Fellesutgifter innkreves i henhold til årsbudsjett.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentstøt) for samtlige eierseksjoner.

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

## § 10

### Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha vedlikeholdsfond. Årsmøtet vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette fond hvert år. Vedlikeholdsfondet skal dekke utskifting av vinduer og dører.

## § 11

### Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at leietaker tidligere har misligholdt sine forpliktelser overfor Knausen Boligsameie.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasje plass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varighet av denne.

Leietaker og seksjonseier må fylle ut et skjema og signere for at vedtekter og husorden er lest.

## § 12

### Mislighold

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangs salg, jfr. esl § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt, jfr. esl § 39.

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

## § 13

### Årsmøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. juni, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles skriftlig til ordinært årsmøte. Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst 10 % av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

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

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
6. Valg av valgkomité på minst 2 medlemmer

7. Eventuell godtgjørelse til styret
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter eierseksjonsloven § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

#### § 14

##### Møteledelse og protokoll

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

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

#### § 15

##### Årsmøtets myndighet og flertallskrav

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

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

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

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

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
7. Vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

1. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
2. Endring i fordeling av felleskostnader.
3. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

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

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

#### § 16

##### Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og 2 styremedlemmer med like mange varamedlemmer. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av seksjonseierens felles anlegg og samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

#### § 17

##### Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

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

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Han/hun sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra seksjonseierne og fører regnskap for boligseksjonseier. Videre fremmer han/hun

overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

**§ 18  
Mindretallsvern**

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

**§ 19  
Sikkerhet/ legalpant**

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold har sameiet panterrett i hver seksjon, stor kr 10.000,-. Panteretten har prioritet etter 90% av verditakst, avholdt av takstmann godkjent av Forsikringsrådet og er uten opptrinnsrett. Sameiet plikter å vike prioritet til etter 90 % ved senere verditakster.

Seksjonseierne vedtar forpliktelse til hvert 10 år, første gang 01.05.1986 å medvirke til oppskrivning og tinglysning av den foran nevnte panterett i samsvar med Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Utgangspunktet for beregningen av det beløp obligasjonen skal oppskrives med, er indeksen pr. 01.05.1976.

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har boligsameiet videre legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G til enhver tid (folketrygdens grunnbeløp), jf eierseksjonsloven §25.

**§20  
Forsikring**

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

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

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 21.

bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstating fra seksjonseieren for øvrig.

**§ 21  
Tvister**

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens vemeting som rette vemeting.

**§ 22  
Revisor**

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

**§ 23  
Vedtaksendring**

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven §28 annet ledd.

**§ 24  
Opplysning**

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

**§ 25  
Eierseksjonsloven**

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



# KNAUSEN



BOLIGSAMEIE

## HUSORDENSREGLER

### VEDTEKTER

Revidert 2024



#### 1 Oppganger og kjellere

Beboerne er ansvarlig for orden og renhold av egen oppgang, iberegnet vinduene. Denne oppgave kan løses ved oppgangsdugnad etter behov, eller den enkelte beboers innsats. Trappevask utføres av vaktmester.

Hver beboer har en merket del av kjellerrommet til disposisjon. Ting som blir plassert i fellesarealet, og som ikke er merket med navn, blir kastet ved dugnadene.

#### 2 Balkonger

Sameierens vedlikeholdsplikt omfatter indre del av balkongen i henhold til vedtektene, §6, "Seksjonseierens vedlikeholdsplikter".

Grilling med kull er ikke tillatt, pga. brannfare.

Blomsterkasser på utsiden av balkongen, er ikke tillatt pga vannskader på yttervegg.

Det er ikke tillatt å henge tekstiler ut av verandaen.

#### 3 Indre vedlikehold av leilighetene

Det må ikke gjøres endringer på byggets fellesanlegg som påvirker funksjonen av bygget.

Dette gjelder: radiatorer, vann, avløp, strøminntak, ventilasjon og endring i bærevegger.

Særlig omfattende oppussing skal meldes styret.

Oppussingen må informeres om, med oppslag, i begge oppganger, i blokken

#### 4 Varme og lufting

Det henstilles til sameierne å gå inn for fornuftig oppvarming og lufting av leilighetene i den kalde årstid. Er det varmere enn nødvendig i ett eller flere rom, reguleres temperaturen ved å regulere på radiatorventilen. Ikke reguler innnetemperaturen med åpne vinduer. Det er dårlig fyringsøkonomi. Vinduer i trapperom skal holdes lukket.

#### 5 Ytterdører

Ytterdører skal holdes låst til enhver tid. Dette gjelder også i oppganger med mange barn.

Trygghet og sikkerhet må prioriteres.

#### 6 Innkjøp

Styrets godkjenning må innhentes, ved alt som medfører en økonomisk utgift for sameiet.

#### 7 Kjellerhals

Kjellerhals er forbeholdt barnevogner, mindre barnesykler, akebrett, rullator o.l.

men disse må ikke plasseres slik at de hindrer adkomst til kjelleren.

Andre sykler må plasseres ute i sykkelstativene eller i kjelleren i den utstrekning det er plass.

#### 8 Gårdslys

Sameierne må slukke lyset etter seg i kjellere. Utelyset er fotocellestyrt.

#### 9 Dugnad

Styret organiserer dugnad hver Vår og høst, i mai og oktober.

Alle er velkomne til å delta.

Etter dugnaden, har vi dugnadsfest.

#### 10 Kjæledyr

Sameier som ønsker å anskaffe kjæledyr, må melde fra, til styret.

Det henstilles til eier å sørge for at kjæledyret ikke unødig forstyrrer naboene.

Hundeiere plikter å følge gjeldene lover og regler med hensyn til bl.a båndtvang og fjerning av ekskrementer.

På Kausens område skal hunder føres i bånd, hele året.

Lufting av hunder skal alltid foregå utenom Knausens området.

#### 11 Barns lek. Fotballsparking

Ball lek må foregå slik at den ikke medfører skader eller sjenanse.

#### 12 Firma VBR Norge v/ Sinisa Ljusic, kan kontaktes av beboere, ang private reparasjoner.

#### 13 Hugging av trær

Det er ikke tillatt uten styrets godkjennelse, å hugge trær innenfor vår felles eiendom eller de tilstøtende fellesarealer.

Styret er forpliktet til, før godkjenning blir gitt, å ta kontakt med alle sameiere som har direkte utsikt til det anliggende treet. Når det gjelder trær på fellesarealer, må godkjenning også innhentes fra naboeiendommene.

#### 14 Piano

Piano må ikke berøre vegger, og må stå på gummiknotter, for mest mulig, å isolere forplantning av lyden.

**15 Støy**

Boring i vegger, støyende arbeid, o.l. må ikke forekomme etter kl. 21.

IKKE på lørdag, Søndag eller helligdager.

Ved oppussing skal beboerne i blokkene varsles på forhånd, med oppslag i begge oppganger.

Det bør være ro i leilighetene mellom kl. 21.00 og 07.00.

**16 Bruk av vaskeriet**

Vaskeritavlen viser bruk av vaskeriet.

Vaskeriet kan brukes:

Til kl. 21 på hverdager.

Til kl. 17 på lørdager.

Søndag stengt.

Tørkerommet reguleres av timeur.

Beboere som benytter vaskeriet, er ansvarlig for renhold etter bruk:

Toppen på maskinene skal vaskes. Alle tre gulvene skal vaskes. Sluket må renses.

Tøyet skal ikke henge ute på tørkestativet på Søn- og helligdager.

**17 Tepperisting**

Banking og risting av tepper skal foregå på de oppsatte stativer.

Det må IKKE foregå fra balkonger eller vinduer.

**18 Bilkjøring / Parkering**

All unødig bilkjøring på indre område må unngås.

Unntak: Av/på-lasting, 15 min, mellom kl. 6.30 og 22.00. Transport av syke og eldre.

Det er ikke tillatt å parkere på området, dag eller natt.

Fordi det ikke er P-plasser til alle leilighetene, er det styret som fordeler garasjer

og p- plassene, etter bo-ansiennitet

Feilparkerte biler på indre område, vil bli tauet bort for eiers regning.

**19 Vask / reparasjon av biler**

Vask og reparasjon av biler må ikke foregå på boligområdet.

Det henvises til vaskeplass nede ved enden av garasjene.

**20 Salg/fremleie av leiligheten**

Salg/fremleie av leiligheten skal meldes til styret. Det henvises til vedtektene §4" Disposisjon over seksjon" og §11" Utleie".

Skjema som bekrefter at eier og leier har lest vedtekter og husordensregler, skal signeres.

**21 Ladning el-biler**

Styret må kontaktes **før oppstart.**

**Forretningsfører**

ABBLL

Asker og Bærum Boligbyggelag. tlf: 67 57 40 00

**Vaktmester**

Firma VBR Norge AS Sinisa Ljusic tlf : 45 45 45 54



Gjeldene fra 1. januar 2025

ABBL

Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger				
			eks. mva	inkl. mva
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr	4R	Selger	5 256,00	6 570,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring	2R	Selger	2 628,00	3 285,00
Spesielt for tilknyttede borettslag				
Parallellutlysning forkjøpsrett	5R	Selger	6 560,00	8 200,00
Benyttelse av forkjøpsrett	5R	Kjøper	6 560,00	8 200,00
Innmelding ABBL		Kjøper	675,00	
Omsetning av aksjebolig (AS)				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr		Selger	5 256,00	6 570,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring		Selger	2 628,00	3 285,00
Pantesperre / urådighet		Selger	2 800,00	3 500,00
Pantenotering		Kjøper	2 800,00	3 500,00
Transportgebyr		Kjøper	1 900,00	2 375,00

**Kvittering for levert ordre: 0998871****Oppdragsnummer:** 56-0016/25**Matrikkel:** 3201/34/22/0/5**Adresse:** Eikskollen 2B, 1361 ØSTERÅS**Ordre bestilt:** 2025-04-13 21:56:34**Ordre ferdig:** 2025-04-15 06:45:43

<b>Bestilte produkt(er)</b>	<b>Pris (inkl. mva)</b>
Meglerpakke	4766,-
Total	4766,-

Bærum Bygningsvesen

## Ferdig-Attest

Journal-nr. 842/63

Herved bevidnes at det for *A. Knutsen* *for. v. Hans Bang*anmeldte bygningsarbeide på gårds-nr. *34*, br.-nr. *25* *tomt 117*nemlig: *boligblokk*  
våningshus av *beton* i *4* etasjermed  utbygg i  etasje og ildfast tekning 

er i ferdig stand

Gebyr kr. *1150*

er betalt

*24/8 - 54*

Bærum bygningsvesen

*6/1 - 54*

bygningsjef

**BÆRUM KOMMUNE**  
BYGGESAK

Høyer Finseth As  
Engebrets vei 5  
0275 OSLO

Vår ref.:  
16/39883 - 17/18459/UDA

Dato:  
26.01.2017

Adresse - Tiltak: Eikskollen 2 A - bærekonstruksjoner i bygg  
Gnr/Bnr: 34/22  
Tiltakshaver: Jarle Haugo  
Ansvarlig søker: Høyer Finseth As

---

**FERDIGATTEST**

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

---

**Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.**

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Hanne Høybach  
bygningssjef

Unni Gjelsvik  
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur*

Postadresse:  
Postboks 700  
1304 SANDVIKA  
E-post: [post@baerum.kommune.no](mailto:post@baerum.kommune.no)

Besøksadresse:  
Arnold  
Haukelandsplass 10

Org. nr: 974553686  
Bank:  
Telefon: 67 50 44 63  
Faks: 67 50 43 15

**KLART SPRÅK?**  
Hjelp oss å bli bedre:  
[kiartsprak@baerum.kommune.no](mailto:kiartsprak@baerum.kommune.no)

**BÆRUM KOMMUNE**

Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50

**Megleropplysninger**

Gnr:	<b>34</b>	Bnr:	<b>22</b>	Fnr:		Snr:	<b>5</b>
Adresse:	<b>Eikskollen 2B, 1361 ØSTERÅS</b>						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7.

ArkivsakId	Tiltak	Dokumenter					
11/27655	Rehab. av våtrom	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
53/840	Blokk	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
16/39883	Bærekonstruksjon i bygg	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

**Kommentar:**



## Informasjon om ferdigattest

### GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.

Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.

#### Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:

Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

#### **SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998**

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler. Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket. Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene. Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker. Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

#### **SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998**

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd. Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt. Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt. Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk. En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

#### **For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:**

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.

Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakhaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.

Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

#### **For saker innsendt etter 1.7.2010:**

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakhaver, er det tiltakhaver selv som søker om ferdigattest. For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest. Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og slutføre gjennomføringsplanen. Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

#### **Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?**

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over. Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

#### **Ferdigstillelse av ikke søknadsplichtige tiltak**

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden [www.rettikartet.no/app/bygg](http://www.rettikartet.no/app/bygg) registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.



## Bærum kommune

Utskriftsdato: 14.04.2025

**Adresse:** Kommunegården, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

## Restanser og legalpant

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

<b>Kommunenr.</b>	3201	<b>Gårdsnr.</b>	34	<b>Bruksnr.</b>	22	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	5
<b>Adresse:</b>	Eikskollen 2B, 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.	<input checked="" type="checkbox"/>
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	<input type="checkbox"/>
<b>Betalingsinformasjon</b> Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	<input type="checkbox"/>
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Knausen Boligsameie	<input checked="" type="checkbox"/>

### Kommentarer

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



## Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

Utskriftsdato: 13.04.2025

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

<b>Kommunenr.</b>	3201	<b>Gårdsnr.</b>	34	<b>Bruksnr.</b>	22	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	5
<b>Adresse</b>	Eikskollen 2B, 1361 ØSTERÅS								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Privat septikanlegg</b>	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: 13.04.2025

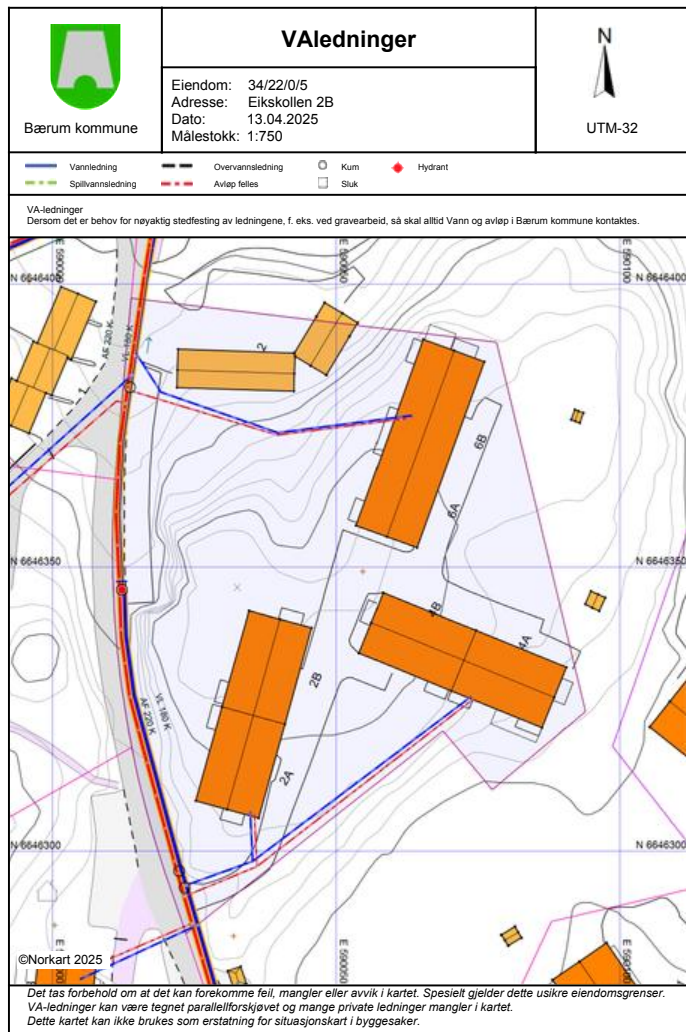
**Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger****EM §6-7**    Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt    Kilde: Bærum kommune

<b>Kommunenr.</b>	3201	<b>Gårdsnr.</b>	34	<b>Bruksnr.</b>	22	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	5
<b>Adresse</b>	Eikskollen 2B, 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

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

Utskriftsdato: 13.04.2025

## Kommunale gebyrer 2025

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

<b>Kommunenr.</b>	3201	<b>Gårdsnr.</b>	34	<b>Bruksnr.</b>	22	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	5
<b>Adresse</b>	Eikskollen 2B, 1361 ØSTERÅS								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

*Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.*

#### 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.

## Lokal kulturminnerapport



<b>Eiendom</b>	3201 34/22		
<b>Utskriftsdato</b>	13.04.2025	<b>Antall datasett</b>	6

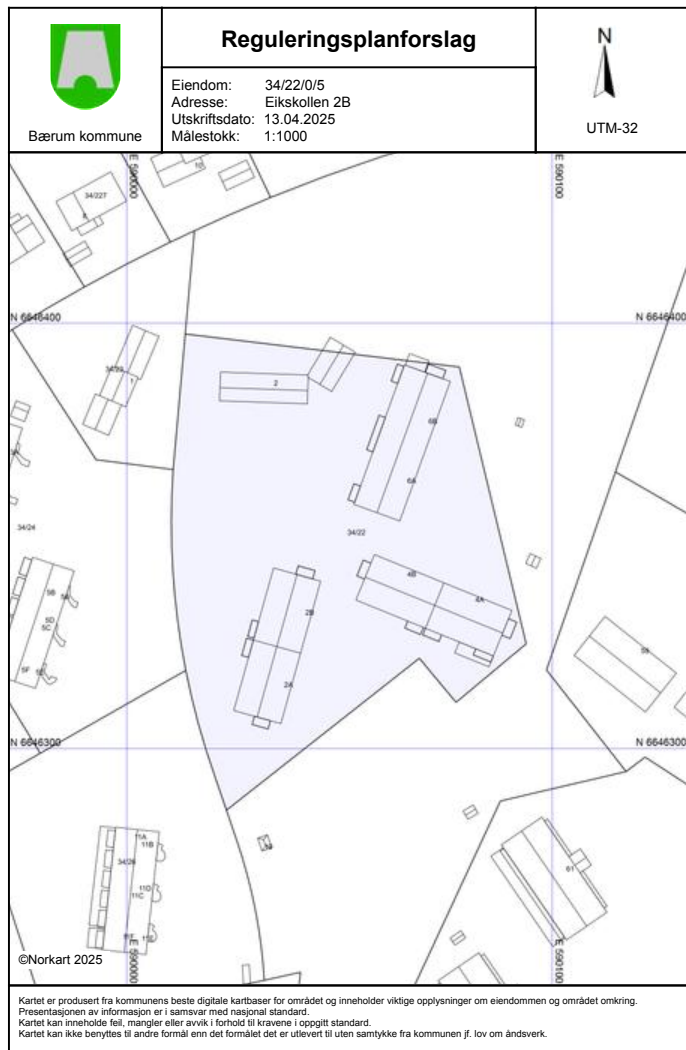
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### 0 Berørte datasett

Ingen datasett

### 6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer – lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner – Lokalleter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune



<b>Tegnforklaring</b>
Empty space for legend



## Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 13.04.2025

## Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	34	Bruksnr.	22	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Eikskollen 2B, 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.

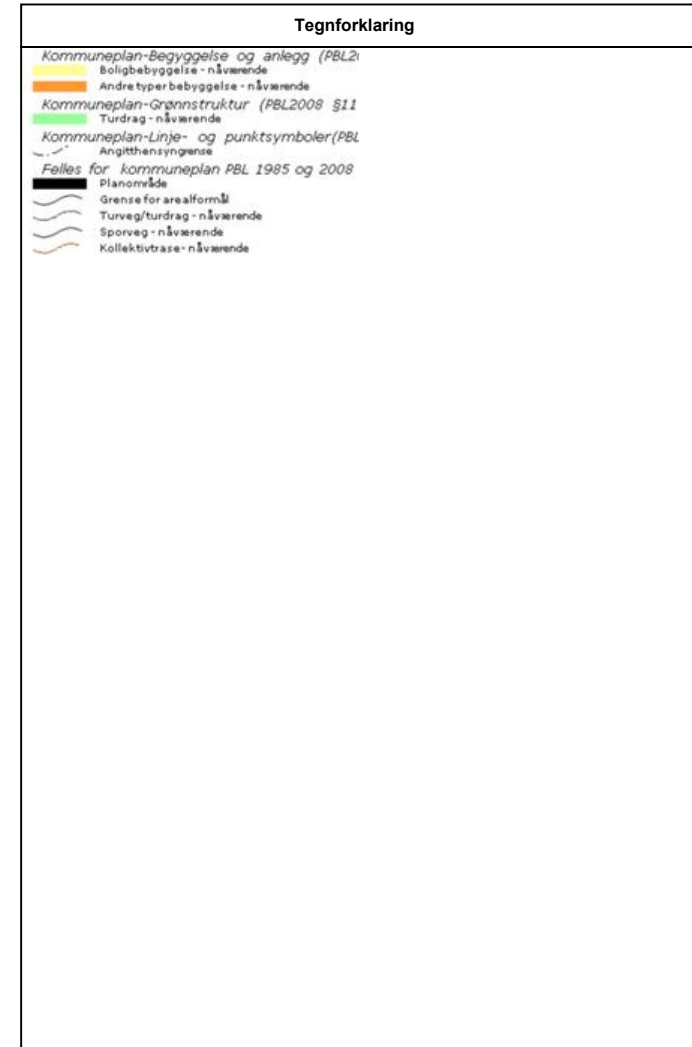
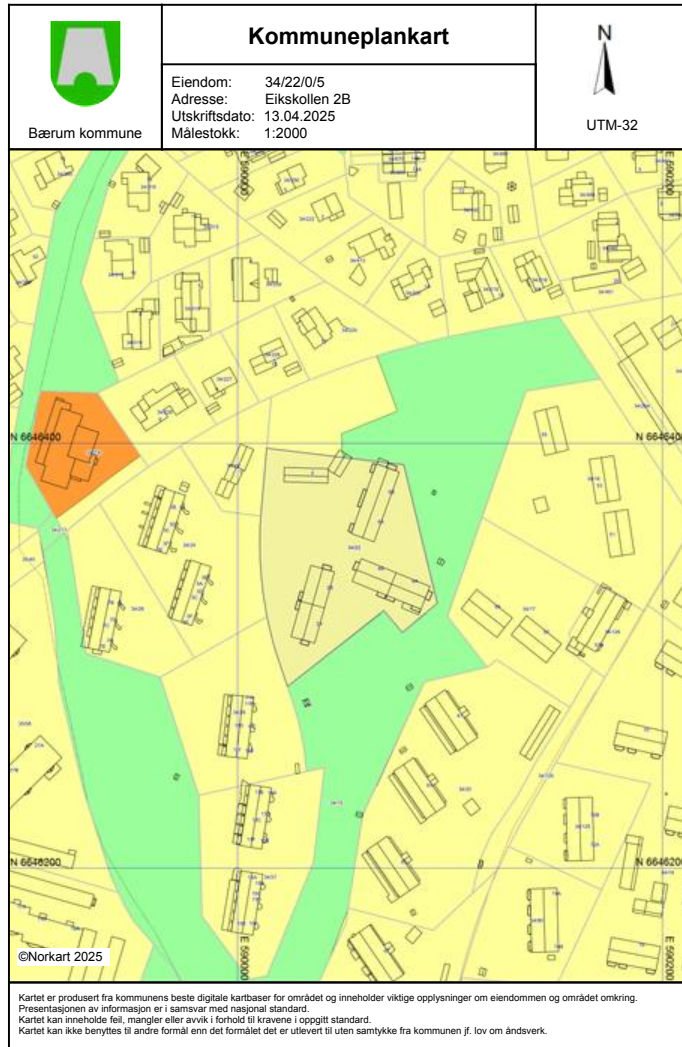
<b>Id</b>	202101 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/g?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=202101">https://www.arealplaner.no/3201/g?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=202101</a> )
<b>Navn</b>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	21.06.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 6 507 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Náværende

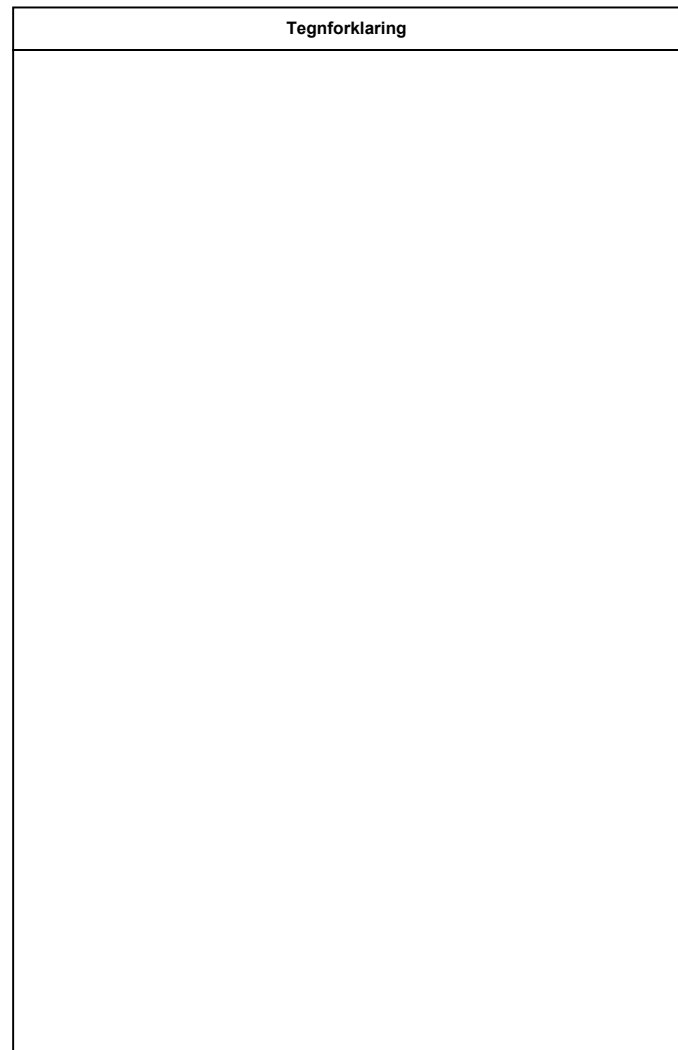
## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	1949119 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/g?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=1949119">https://www.arealplaner.no/3201/g?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=1949119</a> )
<b>Navn</b>	EIKSMARKA, område G
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan

<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	09.08.1950
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8655/1949119.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8655/1949119.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 5 892 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Blokkbebyggelse
	<b>Delareal</b> 615 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Kjørevei





BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1949119

**I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 09.08.1950 stadfestet disse vedtekter.**

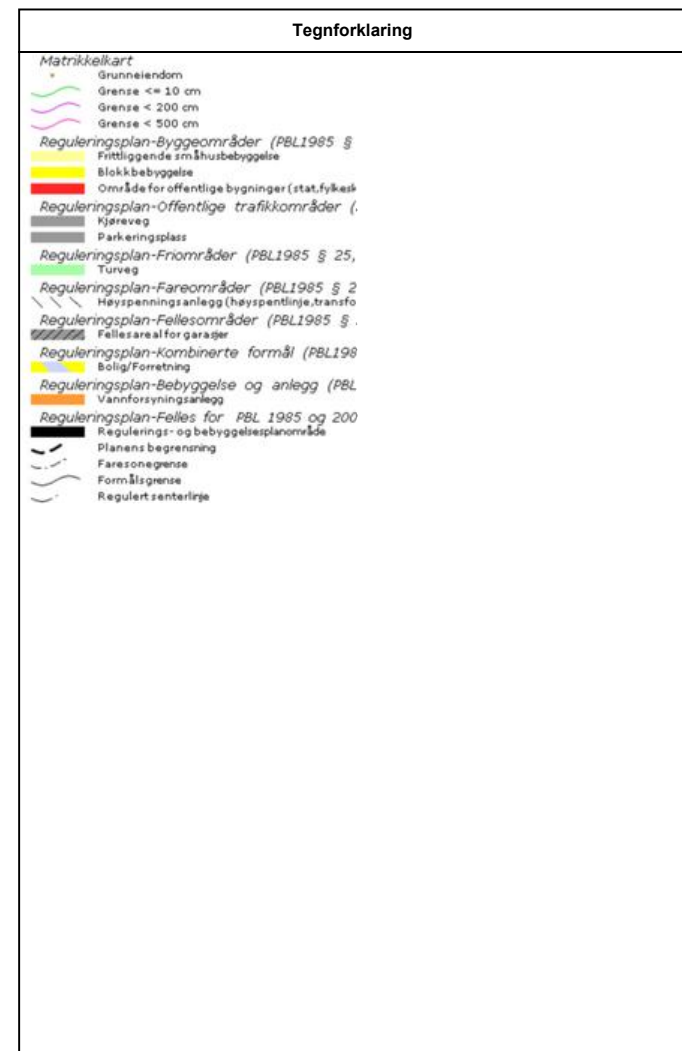
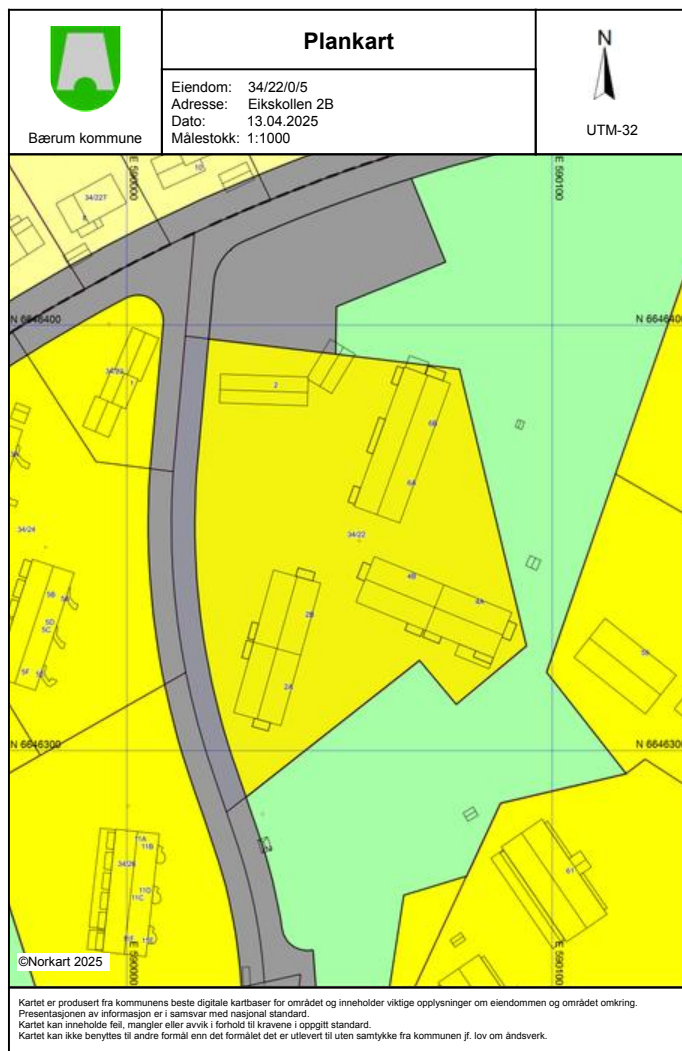
#### **BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR EIKSMARKA, OMRÅDE G**

1.  
Tomtene kan bebygges med boligblokker i henholdsvis 3 og 4 etasjer som bebyggelsesplanen viser.  
Våningshusenes størrelse må ikke overstige 220 m<sup>2</sup> bebygget areal.  
På parsell 11, 18 og 23 kan dessuten oppføres forretninger i første etasje.  
På parsell 18 og 23 kan dessuten oppføres en mindre melkebutikk i en etasje.  
På parsellene 8, 14 og 15 kan bare oppføres fellesgarasjer som bebyggelsen viser.  
På fellesområdet kan oppføres barnehage med uværskur, hobbyrom og hushjelphus som bebyggelsesplanen viser.
2.  
Våningshusene må oppføres i ildfaste materialer.
3.  
Bebyggelsen må legges i sådant forhold til de regulerte veier og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.  
Mindre utbygg kan tillates foran byggeflukten når det ikke gir større fremspring enn 2,5 m.
4.  
Blokken må sammenbindes på arkitektonisk måte som bebyggelsesplanen viser.  
Ens takform må gjennomføres. Blokkenes fasadeutstyr må samarbeides arkitektonisk. Blokkene skal gis samstemt material og fargebehandling.
5.  
Garasjer plasseres som bebyggelsesplanen viser. Disse skal såvidt mulig ligge skjult i terrenget.
6.  
Terrenget skal opparbeides og vedlikeholdes etter en av bygningsrådet godkjent plan. Planen skal være gjennomført før ferdiggjøring kan utstedes.
7.  
Utvendige søppelkasser tillates ikke.
8.  
Eventuelle gjerder utføres som lave plengjerder og eller som lave hegn.
9.  
Tørkestativer kan anbringes i det fri og løses hagemessig i form av pergola eller lignende.
- 10.

Mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter kan innvilges av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

11.  
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med reguleringsplan eller disse vedtekter.

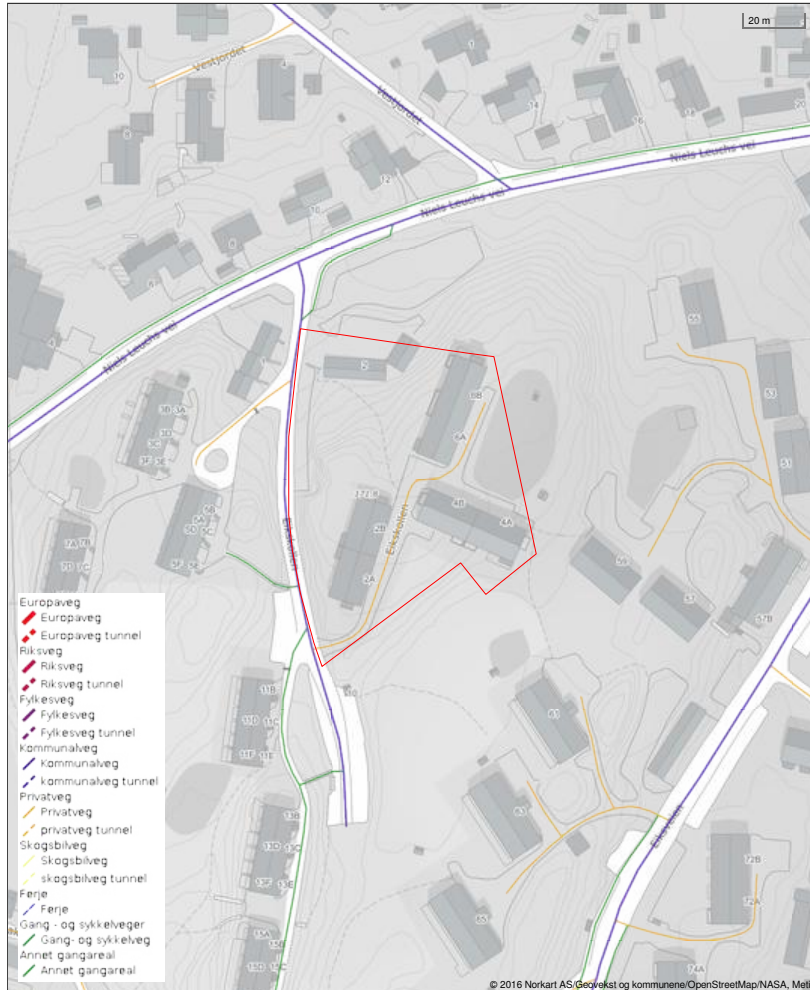
oooOOOooo



Utskriftsdato: 13.04.2025



## Vegstatuskart for eiendom 3201 - 34/22//



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: 13.04.2025



## Eiendomskart for eiendom 3201 - 34/22//5



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 omrisset	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊕ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >10<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
----- Hjelpeinje punktteste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rar
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet	● Grensepunkt uten klassifisering	● Grensepunkt - uten klassifisering

## Areal og koordinater for eiendommen

Areal	6 507,20 m <sup>2</sup>	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6646349,3	Øst	590054,7	
Grensepunkter							
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Grenselinjer (m)	
1	6646293,43	590020,72	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,42	
2	6646318,35	590013,88	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,86	180,48
3	6646365,6	590010,91	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	47,48	179,48
4	6646397,5	590013,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,03	
5	6646390,82	590069,28	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	55,93	
6	6646389,74	590078,23	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,01	
7	6646324,61	590093,97	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	67,00	
8	6646310,84	590077,47	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,49	
9	6646321,21	590068,83	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,50	
10	6646285,46	590023,45	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	57,77	

**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
Bærum kommune: Seksjon 3201-34/22/0/5

**Norkart**  
Utskriftsdato: 14.04.2025 00:00

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	18.03.1976	Arealmerknader	
Oppdatert dato	15.10.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligsaksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/50	Bruk av grunn	( )

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.erwerb  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsforr.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

### Forretninger

Bruksstilleforretningstype	Forr.dato M.for.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Bererte
Omnummering Omnummering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	34/22, 34/22/0/1, 34/22/0/2, 34/22/0/3, 34/22/0/4, 34/22/0/5, 34/22/0/6, 34/22/0/7, 34/22/0/8, 34/22/0/9, 34/22/0/10, 34/22/0/11, 34/22/0/12, 34/22/0/13, 34/22/0/14, 34/22/0/15, 34/22/0/16, 34/22/0/17, 34/22/0/18, 34/22/0/19, 34/22/0/20, 34/22/0/21, 34/22/0/22, 34/22/0/23, 34/22/0/24, 34/22/0/25, 34/22/0/26, 34/22/0/27, 34/22/0/28, 34/22/0/29, 34/22/0/30, 34/22/0/31, 34/22/0/32, 34/22/0/33, 34/22/0/34, 34/22/0/35, 34/22/0/36, 34/22/0/37, 34/22/0/38, 34/22/0/39, 34/22/0/40, 34/22/0/41, 34/22/0/42, 34/22/0/43, 34/22/0/44, 34/22/0/45, 34/22/0/46, 34/22/0/47, 34/22/0/48, 34/22/0/49, 34/22/0/50
Omnummering Omnummering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	34/22, 34/22/0/1, 34/22/0/2, 34/22/0/3, 34/22/0/4, 34/22/0/5, 34/22/0/6, 34/22/0/7, 34/22/0/8, 34/22/0/9, 34/22/0/10, 34/22/0/11, 34/22/0/12, 34/22/0/13, 34/22/0/14, 34/22/0/15, 34/22/0/16, 34/22/0/17, 34/22/0/18, 34/22/0/19, 34/22/0/20, 34/22/0/21, 34/22/0/22, 34/22/0/23, 34/22/0/24, 34/22/0/25, 34/22/0/26, 34/22/0/27, 34/22/0/28, 34/22/0/29, 34/22/0/30, 34/22/0/31, 34/22/0/32, 34/22/0/33, 34/22/0/34, 34/22/0/35, 34/22/0/36, 34/22/0/37, 34/22/0/38, 34/22/0/39, 34/22/0/40, 34/22/0/41, 34/22/0/42, 34/22/0/43, 34/22/0/44, 34/22/0/45, 34/22/0/46, 34/22/0/47, 34/22/0/48, 34/22/0/49, 34/22/0/50

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MEJLENDER-LARSEN SVERRE F080580*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Eikskollen 2B 1361 1361 ØSTERÅS	Bosatt (B)

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Eikskollen 2B	H0202	34/22/0/5	80	4	1	1	Kjøkken

### Andel i sameier

Matrikelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3201-33/4	Grunneiendom	163/830186
3201-33/250	Grunneiendom	163/830186
3201-33/251	Grunneiendom	163/830186
3201-34/15	Grunneiendom	6/5075
3201-34/508	Grunneiendom	163/830186

**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
Bærum kommune: Seksjon 3201-34/22/0/5

**Norkart**  
Utskriftsdato: 14.04.2025 00:00

3201-34/509	Grunneiendom	163/830186
3201-34/510	Grunneiendom	163/830186
3201-34/511	Grunneiendom	163/830186
3201-34/514	Grunneiendom	163/830186
3201-34/515	Grunneiendom	163/830186
3201-34/516	Grunneiendom	163/830186
3201-34/517	Grunneiendom	163/830186
3201-34/518	Grunneiendom	163/830186
3201-34/712	Grunneiendom	163/830186
3201-34/735	Grunneiendom	163/830186

### Adresse

**Vegadresse: Eikskollen 2 B**

**Adresstilleggsnavn:**

Poststed	1361 ØSTERÅS	Kirkesogn	01060301 Østerås
Grunnkrets	114 Østerås-Eiksmarka 14	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	5 Eiksmarka		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6694039		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	06.01.1958

**1: Bygning 6694039: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 06.01.1958**

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1604
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1604
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Olje/paraffin/f.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Sentralvarme	Antall boenheter	16

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettillatelse	24.07.1954	24.07.1954
Tatt i bruk	06.01.1958	06.01.1958

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Eikskollen 2B	H0202	34/22/0/5	80	4	1	1	Kjøkken

### Etasje

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	4	353	0	353	0	0	0

**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
Bærum kommune: Seksjon 3201-34/22/0/5

 **Norkart**  
Utskriftsdato: 14.04.2025 00:00

H03	4	353	0	353	0	0	0
H02	4	353	0	353	0	0	0
H01	4	353	0	353	0	0	0
K01	0	192	0	192	0	0	0


### Seksjonert eiendom: Grunneiendom 34/22

Bruksnavn		Beregnet areal	6507.2
Etablert dato	22.02.1951	Historisk oppgitt areal	1064
Oppdatert dato	07.08.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skylid	0.03	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst   
  Del i samla fast eiendom   
  Grunnforurensning   
  Avtale/Vedtak om gr.ervert  
 Bestående   
  Under sammenslåing   
  Kulturminne  
 Seksjonert   
  Klage er anmerket   
  Ikke fullført oppmålingsforr.   
 Frist fullføring:   
 Har fester   
  Jordskifte er krevd   
  Mangel ved matrikkelføringskrav   
 Frist retting:

#### Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6646349.3	590054.7	0	Ja	6507.2	



Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik Bærum

**Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA**

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

**[nordvikbolig.no/kontorer/baerum](https://nordvikbolig.no/kontorer/baerum)**

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.

**901 03 563**



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

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

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)



## Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

### Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

**Storebrand**

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



**HELP**

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



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

### Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

#### Klageorgan

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

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

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

#### Forsikringene i pakken kan kjøpes 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 TEPER** følger med uansett festemåte.

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

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

## 5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

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

## 6. GARDEROBESKAP

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

## **7. KJØKKENINNREDNING**

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

## **8. MARKISER, PERSIENNER**

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

## **9. AVTREKKSIVIFTER**

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

## **10. SENTRALSTØVSUGER**

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

## **11. LYSKILDER.**

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

## **12. INSTALLERTE**

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

## **13. UTVENDIGE SØPPELKASSER**

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

## **14. POSTKASSE**

medfølger.

## **15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

## **16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL**

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

## **17. SOLCELLEANLEGG**

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

## **18. GASSBEHOLDER**

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

## **19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,**

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

## **20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER**

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

## **21. SAMTLIGE NØKLER**

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

## **22. GARASJEHYLLER,**

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

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

# — Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

### Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
  3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Eikskollen 2B 1361 ØSTERÅS

Betegnelse: Gnr 34, bnr 22, snr 5 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 4 (ideell andel 163/830186) / Gnr 33, bnr 250 (ideell andel 163/830186) / Gnr 33, bnr 251 (ideell andel 163/830186) / Gnr 34, bnr 15 (ideell andel 6

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

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

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

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

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



