

Eikskollen 11A



Velkommen til

Eikskollen 11A



Salgsoppgaven produsert 3. oktober 2025

Populære Eikskollen!

Endeleilighet o/2 plan med rekkehusfølelse og egen inngang |Velholdt |Vestvendt uteplass |P-plass m/lader |Barnevennlig

Prisantydning	6 900 000,-
Fellesgjeld	226 458,-
Omkostninger	179 500,-
Totalpris	7 305 958,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 620,-
BRA-i	77 kvm
Totalt BRA	89 kvm
Soverom	3

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1953

Ansvarlig megler	Esben Mandelid
Telefon	900 99 940
E-post	e.mandelid@nordvikbolig.no

Megler	Sverre Ivar Skaarberg Wiborg
Telefon	926 15 943
E-post	s.wiborg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Eikskollen 11A!

- En lys og tiltalende 4-roms endeleilighet fordelt over to plan på populære Eikskollen i Bærum. Boligen har egen inngang fra gateplan og en praktisk planløsning med stue og kjøkken i første etasje, samt tre soverom og bad i andre. Fra stuen er det utgang til en vestvendt markterrasse med gode solforhold, hyggelig hage og plass til både avslapping, aktivitet og sosiale sammenkomster.

- Leiligheten har en tidløs standard med godt lysinnslipp. Bygget er oppgradert med nye fasader, vinduer og balkongdører, noe som gir et velholdt og tidsriktig preg. Til boligen følger både parkeringsplass med elbillader og tre boder som gir gode oppbevaringsmuligheter. Beliggenheten er både sentral og barnevennlig, med kort vei til kollektiv, skoler, barnehager, butikker og marka.

Arealer og innhold

BRA-i:	77 kvm
BRA-e:	12 kvm
Totalt BRA:	89 kvm
TBA:	19 kvm

Beskrivelse

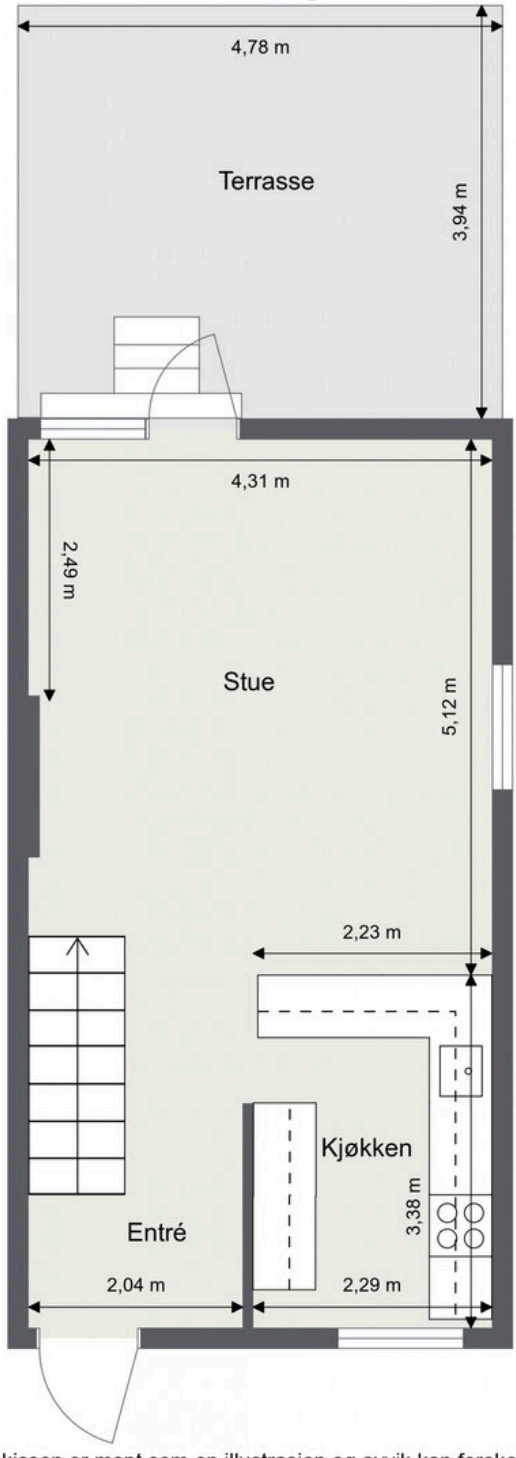
1. etasje:
BRA-i: 39 kvm.
Total BRA: 39 kvm.
TBA: 19 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 38 kvm.
Total BRA: 38 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 12 kvm.
Total BRA: 12 kvm.

Eikskollen 11A

1. Etasje



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

Forklaring av bilde/rommet











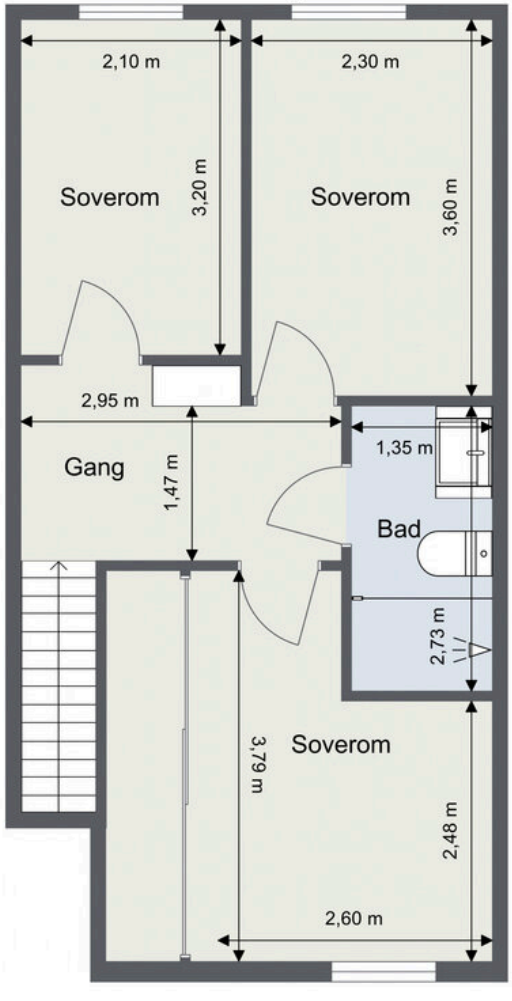






Eikskollen 11A

2. Etasje



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

























Informasjon

Ekskollen 11A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0340/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Eikskollen 11A, 1361 ØSTERÅS
Gnr 34, bnr 26, snr 1 / Gnr 33, bnr 4 (ideell andel 579/830186) / Gnr 33, bnr 250 (ideell andel 579/830186) / Gnr 33, bnr 251 (ideell andel 579/830186) / Gnr 34, bnr 15 (ideell andel 4/2436) / Gnr 34, bnr 508 (ideell andel 579/830186) / Gnr 34, bnr 509 (ideell andel 579/830186) / Gnr 34, bnr 510 (ideell andel 579/830186) / Gnr 34, bnr 511 (ideell andel 579/830186) / Gnr 34, bnr 514 (ideell andel 579/830186) / Gnr 34, bnr 515 (ideell andel 579/830186) / Gnr 34, bnr 516 (ideell andel 579/830186) / Gnr 34, bnr 517 (ideell andel 579/830186) / Gnr 34, bnr 518 (ideell andel 579/830186) / Gnr 34, bnr 712 (ideell andel 579/830186) / Gnr 34, bnr 735 (ideell andel 579/830186) i Bærum kommune

Selger
Tommy Østerhus

Kjøpesum og omkostninger
6 900 000,- (Prisantydning)
226 458,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 126 458,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
178 150,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
179 500,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
192 200,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 305 958,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 318 658,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1953

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 77 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 89 kvm
TBA: 19 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 39 kvm.
Total BRA: 39 kvm.
TBA: 19 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 38 kvm.
Total BRA: 38 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 12 kvm.
Total BRA: 12 kvm.

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

Innhold
Boligen inneholder:
1.etg: Entré, kjøkken og stue med utgang til en stor markterrasse på ca. 19 kvm.
2.etg: 3 soverom og bad.

Bodplass: 3 boder i kjeller.

Standard
Boligen rom for rom:

-1. etasje -

Entré:
Hyggelig entré med privat inngang i egen etasje. Her er det godt med plass til yttertøy og sko, og gulvet er flislagt med varmekabler.

Kjøkken:
Pent og stilfullt kjøkken med tidløs innredning, godt med skap- og benkeplass, slette fronter og benkeplate i behandlet tre som gir en varm kontrast.

Det er nedfelt kum i stål med ettgreps blandebatteri, samt integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøkkenet er også utstyrt med ventilator med kullfilter.

Stue:
Stuen er lys og romslig med åpen løsning mot kjøkkenet, noe som gir en sosial og funksjonell sone med plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater og en bred verandadør mot vest slipper inn rikelig med dagslys, og peisovnen bidrar til en lun atmosfære. Fra stuen er det utgang til en vestvendt markterrasse på ca. 19 kvm. Her er det gode solforhold og plass til både spisegruppe og loungemøbler, noe som gjør terrassen ideell for både avslapping og hyggelige sammenkomster. Utenfor ligger en gressplen som gir en lun og privat hagefølelse, godt egnet både til egentid, lek og ulike aktiviteter. Samtidig er det kort vei videre til fellesarealene.

-2. etasje-

Gang:
Gangen i andre etasje har adkomst til tre soverom og ett bad. Her finner du også en integrert skapløsning som gir praktisk oppbevaringsplass.

Soverom:
Boligen har tre soverom med god plass og fleksible bruksmuligheter. Hovedsoverommet er romslig med plass til dobbeltseng og har en stor, integrert garderobeløsning som gir rikelig oppbevaringsplass. De to øvrige soverommene er av praktisk størrelse og kan benyttes som barnerom, gjesterom eller arbeidsrom etter behov.

Bad:
Flislagt baderom fra 2009 med malt himling og varmekabler i gulvet. Innredet med vegghengt toalett med innbygget sisterne, servant med underskap, speil med lysarmatur og dusjhjørne med glassvegger. Opplegg for vaskemaskin, og ventilasjon via ventil i vegg. Sluk i plast med uttakbar vannlås, samt rennesluk i dusj med synlig underliggende foliemembran.

_____
Innvendige vegger: Glatte, malte flater samt fliser på våtrom.
Innvendige tak: Malte, glatte flater og malt/behandlet panel. Nedsenket himling med downlights på kjøkken. Tak malt i 2020.
Innvendige gulv: Overflater gulv med parkett og fliser. Gulvene ble slipt og behandlet i 2014. Ny 1-stavs eikeparkett lagt i stue og kjøkken 2020.

_____
Tekniske installasjoner:
Boligen har røranlegg for vannforsyning til bad lagt som «rør-i-rør», med fordelerskap og inspeksjonsluke på soverom. Det er kobberrør til kjøkken og avløpsrør av plast. Soilrørene ble rehabilitert i 2019 i regi av sameiet. Ventilasjonen er naturlig, og varmtvannstanken rommer ca. 120 liter. Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm, med sikringsskap plassert i stue/kjøkken og hovedsikring på 50 Amp. Videre er boligen utstyrt med røykvarsler og et 6 kg pulverapparat.

Parkering

Det medfølger en biloppstillingsplass med elbillader til leiligheten.

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?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Metro Rørlegger service AS. Renovert bad 2009, byttet membran, fliser og baderomsutstyr (ref. tidligere selger).

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran 2009 av Kjernsbekk AS (ref. tidligere eier).

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?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2022: Nye vinduer og balkongdør, nymalte fasader i regi av sameiet, byggleder Palmgren AS. (ref. tidligere eier) 2022: Ny skillevegg mot nabo på terrasse Gibostad Byggservice AS. (ref. tidligere eier) 2018: Oppgraderte pipeløp i alle blokkene i regi av sameiet. Utbedret og ferdig. (ref. tidligere eier). God trekk i pipen. 2014: Tak, tekking beslag og renner skiftet mai 2014 i regi sameiet, Eco tak. (ref. tidligere eier).

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024: Moderne Elektro AS, erstattet downlights på kjøkken, en ny downlight stue, lamper på vegg trapprom, montert stikkontakter på soverom.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert av Datek AS i 2021 (ref. tidligere eier).

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019: Nye soilrør i regi av sameiet. (ref. tidligere eier).

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere salgsoppgave.

_____

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

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

Bygningssakkyndig

Eiolf Rasmussen

Byggemåte

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

Utvendig
Boligen har vinduer med rammer og karmer i treverk med isolerglass, isolert ytterdør med glassfelt samt balkongdør i tre med isolerglass. Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasseplatting i trekonstruksjon. Det er også utvendig trapp til terrassen i trekonstruksjon.

Innvendig
Boligen har gulv med parkett og fliser, vegger med malte slette flater og himlinger med malte slette flater. Etasjeskiller er utført i betongdekke. Videre har boligen mursteinspipe og peis med innsats, samt malt tretrapp belagt med teppe.
Innvendig er det montert malte fyllingsdører.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Radon
Innvendig > Innvendige trapper
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

Bygningsdeler som har fått TG3:
Utvendig > Utvendige trapper

Kommentar til TG3 - utvendig trapp til terrasse i trekonstruksjon:
Det er registrert manglende rekkverk ved nivåforskjell over 0,5 meter. Etter dagens krav skal rekkverk være minimum 90 cm og åpninger ikke overstige 10 cm. For å lukke avviket må det monteres rekkverk. Kostnadsestimat: under 10 000 kr.

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer på kjøkken medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampene på hovedsoverom og lite soverom

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

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

Adgang til utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets godkjennelse. Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, før leieren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av seksjonseiermøtet og styret. Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad og i entre.
- Peisovn i stuen.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 620,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Internett/Kabeltv
- Vaktmestertjenester
- Kom. avg.

- Renter og avdrag fellesgjeld
- m.m.

Fellesutgifter: kr. 3 700
Renter og omkostninger lån: kr. 1 268
Avdrag lån: kr. 652

Kommunale avgifter

Avløp: 53 235,00 kr
Feiing: 2 556,00 kr
Vann: 42 997,53 kr
Sum: 98 788,53 kr

De kommunale avgiftene for sameiet - avløp, feiing og vann - er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring inkludert i felleskostnader.
- Boligen er ikke tilknyttet alarm.
- Kabel-tv/internett fra Telenor inkludert i felleskostnader.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 408 747,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 634 989,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telenor på både internett og TV. Grunnpakke inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.

Eiksbo Boligsameie, orgnr. 975 433 951

Om sameiet

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

Større utført vedlikehold:
· Satt inn stålrør i alle piper 2017
· Nye balkonger i 3/4 etasje 2018/2019
· Laget infrastruktur og klargjort for elbilladere
· Rehabilitering av soilrør 2019/2020
· Oppmerking av parkeringsplasser 2020
· Montert fartsdumper og 2 nye bommer på interne veier
· Lagt varmekabler i gangvei ved blokk 3,5 og 7 forbi postkasser og ned til søppelskur
· Bytte vinduer og terrassedører i alle leilighetene
· Vaske og male alle fasader og utvendige trapper til blokkene

· Nye brannstiger er montert på blokkene
· Nye lufteventiler i alle leilighetene
· Nye utelamper ved inngangspartier
· Utført vedlikehold av garasjene
· Byttet røykvarslere i kjellere og loft
· Kontroll av det elektriske anlegget
· Kontroll av samtlige piper.

Styrets arbeider i 2025:

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

Saken med lekkasje fra balkongen er nå avsluttet. Balkongbygg har byttet ut platene, justert takrennen og ferdigstilt arbeidet. Det gjenstår ingen tiltak, og saken er dermed lukket.

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

Forretningsfører

ABBL

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse

Informasjon om fellesgjeld

Kr 226 458,-pr. 25.09.2025
Avdrag: Kr 652,-
Rentekostnader: Kr 1 268,-

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12138243816, DnB ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25.09.2025: 6.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 109
Saldo per 25.09.2025: 1 344 216
Andel av saldo: 18 933
Første termin/første avdrag: 01.11.2019 (siste termin 01.10.2034)

Lånenummer: 12138243808, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25.09.2025: 6.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 229
Saldo per 25.09.2025: 3 522 660
Andel av saldo: 49 615
Første termin/første avdrag: 01.11.2019 (siste termin 01.10.2044)

Lånenummer: 16366104341, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25.09.2025: 6.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 205
Saldo per 25.09.2025: 10 837 120
Andel av saldo: 152 635
Første termin/første avdrag: 01.11.2022 (siste termin 01.10.2042)

Lånenummer: 16368153412, DnB ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25.09.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 222
Saldo per 25.09.2025: 374 562
Andel av saldo: 5 276
Første termin/første avdrag: 01.04.2024 (siste termin 01.03.2044)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024:
Inntekter: 4 869 829 ,-
Kostnader: 3 193 306 ,-
Årsresultat: 597 895 ,-

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 597 895 ,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 841 293,-

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

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3441931

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 675 kvm (Eiertomt)
Flotte og store fellesområder opparbeidet med gressplen, flere lekeplasser og en flott liten "100meter skog". Perfekt for barnefamilier. Asfalterte interne adkomstveier.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt på fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger ferdigattest på balkongene datert 06.11.2018.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Id: 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer:
Delareal: 2 548 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: 2 425 m
Formål: Blokkbebyggelse
Delareal: 123 m
Formål: Kjørevei

Pågående byggesaker i området:

Byggesak 2022/14168
Otto Ruges vei 80 - tilbygg, påbygg, byggtekniske installasjoner, fasadeendring samt underbygg til Østerås senter. Status: under behandling.

Byggesak 2019/4242
Eiksveien 67-69 - fasadeendringer. Status: under behandling.

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i saksdokumentene på Bærum kommunes hjemmesider.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

17.11.1952 - Dokumentnr: 7526 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0219 Gnr:34 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1976 - Dokumentnr: 5884 - Erklæring/avtale
Seksjonseierne har ikke forkjøps-inn- eller oppløsningsrett.
Overført fra: Knr:0219 Gnr:34 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1976 - Dokumentnr: 5884 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/12

Legalpant

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

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

Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp.

Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 211,-
Finn.no Blink - pris per uke i salgsperioden kr. 9 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto - Interiør og fasade ca. 6500 (faktureres selger direkte) kr. 6 500,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 400,-
Tilstandsrapport fra 12.000-15.000) /faktureres selger direkte) kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 175 771,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 3. oktober 2025

Ansvarlig megler

Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

Megler

Sverre Ivar Skaarberg Wiborg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92615943

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Eikskollen 11A

Eikskollen 11A

Nabolaget Østerås - vurdert av 115 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Eiksmarka skole (1-7 kl.)	554 elever, 25 klasser	11 min 1 km
Eikeli skole (1-7 kl.)	449 elever, 20 klasser	15 min 1 km
Hosle skole (1-7 kl.)	483 elever, 21 klasser	5 min 2.9 km
Østerås skole (8-10 kl.)	406 elever, 28 klasser	10 min 0.7 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.)	252 elever, 16 klasser	5 min 2 km
Eikeli videregående skole	458 elever, 18 klasser	17 min 1.3 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum		8 min

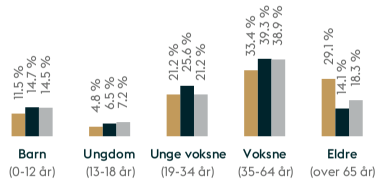
Offentlig transport

Rideveien	Linje 2N, 212, 230	4 min 0.3 km
Østerås	Linje 2	10 min 0.7 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	12 min 6.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	22 min 14.1 km
Oslo Gardermoen		50 min

Barnehager

Østerås barnehage Avd Fururabb...	41 barn	7 min 0.4 km
Østerås barnehage Avd Ovenbakk...	12 barn	8 min 0.6 km
Eikebo barnehage (1-5 år)	33 barn	7 min 0.7 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Eiksmarka skole	8 min
Eikeli videregående	11 min
Østerås Treningssenter	7 min
Fresh Fitness Østerås	7 min

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

Tilstandsrapport

Eikskollen 11 A, 1361 ØSTERÅS
BÆRUM kommune
gnr. 34, bnr. 26, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 29.09.2025 **Rapportdato:** 30.09.2025 **Oppdragsnr.:** 11893-1495 **Referansenummer:** II3712

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig

Eiolf Rasmussen
Uavhengig Takstingeniør
eiolf.rasmussen@tek-norge.no
917 56 412

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Eikskollen 11 A, 1361 ØSTERÅS
Gnr 34 - Bnr 26
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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

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

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

TG 3

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.

TG IU

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.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i bygningens 1.og 2. etasje. Utgang fra stue til terrasse.

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et godt inntrykk.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid forventes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass.
Isolert ytterdør med glassfelt.
Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass.
Vestvendt terrasseplatting i trekonstruksjoner med utgang/adkomst fra stuen.
Utvendig trapp til terrasse i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med parkett og fliser
Overflater vegger med malte slette flater
Overflater himling med malte slette flater
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.
Boligen har malt tretrapp belagt med teppe
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er fra 2009
Dokumentasjon er ikke fremvist.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i vegg soverom mot bad

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er fra 2007
Innredning med slette fronter. Benkeplate i tre. Nedfelt vask av stål.
Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røranlegg for vannforsyning til badet er lagt opp som "rør-i-rør", og det er fordelerskap med inspeksjonsluke på soverom.
Kobberrør til kjøkken
Det er avløpsrør av plast
I 2019 ble soilrør rehabilitert i regi av sameiet.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i stue-kjøkken
Hovedsikring på 50 Amp.
Boligen er utstyrt med røykvarsler, og 6 kg pulverapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

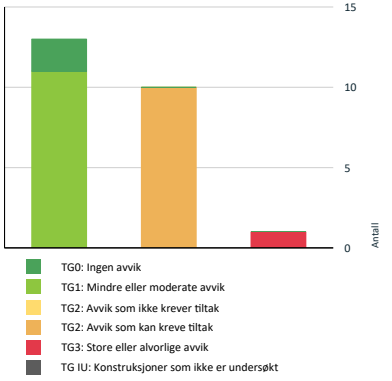
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3. Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1953

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2022

TG 1 Dører

Isolert ytterdør med glassfelt.
Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2022

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasseplatting i trekonstruksjoner med utgang/adkomst fra stuen.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp til terrasse i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Det kreves rekkverk ved nivåforskjell over 0,5 meter. Rekkverk skal være minst 90 cm og åpninger ikke større enn 10 cm etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv med parkett og fliser Ny parkett i 1.etg 2020
Overflater vegger med malte slette flater
Overflater himling med malte slette flater

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Eikskollen 11 A, 1361 ØSTERÅS
Gnr 34 - Bnr 26
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 15-18 mm
gjennom hele rommet i gang og soverom 2.etg

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG 2 Radon

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

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

Det er foretatt radonmålinger i følge eier, med det er ikke fremvist dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger med dokumentert utførelse.

Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp belagt med teppe

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Lysåpning mellom rekkverksspiler er større enn hva dagens byggeforskrifter krever. Nye krav til ovennevnte der det kun tillates maksimal lysåpning på 100 millimeter. Årsaken er i hovedsak for å unngå at små barn kommer i klemme eller kan falle mellom. Forholdet bør derfor utbedres.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2009
Dokumentasjon er ikke fremvist.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er sprekk i fuger og løse mosaikk fliser på hjørnet ved innebyget sisterne.

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

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm

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

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Eikskollen 11 A, 1361 ØSTERÅS
Gnr 34 - Bnr 26
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre membraner har større risiko for plutselig svikt som kan føre til skade. Særlig utsatt er det ved avslutning av membranen mot sluket. Dersom det ikke er tettesjikt bak innebygget sisterne er det økt risiko for skade ved lekkasje fra sisternen. Innhent dokumentasjon om mulig.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

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

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Det mangler hull på vegg under toalett for drenering av lekkasjevann

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Økt sirkulasjon vil redusere risiko for fuktskader på bad og tilstøtende rom.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport

Målingen er utført i vegg soverom mot bad

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er fra 2007
Innredning med slette fronter. Benkeplate i tre. Nedfelt vask av stål.
Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin.
Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og
automatisk lekkasjestopper.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter og det er normalt ikke tillatt å koble ventilator til felles kanaler for bygget.
NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Røranlegg for vannforsyning til badet er lagt opp som "rør-i-rør", og
det er fordelerskap med
inspeksjonsluke på soverom.
Kobberrør til kjøkken

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Det gjøres oppmerksom på at det kun er leilighetens innvendige
røranlegg som er vurdert. Bygningens felles avløpsanlegg er derfor ikke
vurdert.
I 2019 ble soilrør rehabilitert i regi av sameiet.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Eikskollen 11 A, 1361 ØSTERÅS
Gnr 34 - Bnr 26
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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.

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i stue-kjøkken
Hovedsikring på 50 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.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ja i eierstid 2024

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
   MODERNE ELEKTRO AS samsvarserklæring i 22.10 2024
   Det finnes ikke dokumentasjon på tidligere utført arbeid.

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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja
    Det er manglende samsvarserklæringer som er årsaken til TG2.
    En samsvarserklæring bekrefter at det elektriske anlegget er installert i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Uten denne erklæringen er det ingen garanti for at anlegget er trygt, noe som øker risikoen for elektrisk støt, brann og andre farlige situasjoner.

Eikskollen 11 A, 1361 ØSTERÅS
Gnr 34 - Bnr 26
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Innhent dokumentasjon om mulig eller utfør en utvidet el-kontrol av anlegget.

Kontroll etter NEK405-2-3 avhending ved boligsalg anbefales.
Dersom kontroll utføres bør det forventes ytterligere kostnader til kontroll og retting av eventuelle avvik.

TG 0 Brannteknisk 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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig 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 brannteknisk 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 røykvarsler, og 6 kg pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Eikskollen 11 A, 1361 ØSTERÅS
Gnr 34 - Bnr 26
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	39			39	19
2. Etasje	38			38	
Kjeller		12		12	
SUM	**77**	**12**			**19**
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue/kjøkken		
2. Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller		Bod, bod 2, bod 3	

Kommentar

Rom (bod) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, men ikke som s-rom.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	77	0

Eikskollen 11 A, 1361 ØSTERÅS
Gnr 34 - Bnr 26
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2025	Eiolf Rasmussen	Takstingeniør
	Tommy Østerhus	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	34	26		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Eikskollen 11 A

Hjemmelshaver
Østerhus Tommy

Siste hjemmelsovergang

År
2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.09.2025	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
MODERNE ELEKTRO AS	22.10.2024	Samsvarserklæring for arbeider gjort i 2024	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag 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 TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i 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 tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Eikskollen 11 A, 1361 ØSTERÅS
Gnr 34 - Bnr 26
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/II3712

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Østerhus, Tommy	9578-5993-4-2275429	2025-09-25 15:31:00

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
25. sep. 2025

Oppdragsnummer
56-0340/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Eikskollen 11A, 1361 ØSTERÅS

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Tommy Østerhus

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. juli 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3441931
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

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: Metro Rørlegger service AS. Renovert bad 2009, byttet membran, fliser og baderomsutstyr (ref. tidligere selger)

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran 2009 av Kjernsbekk AS (ref. tidligere eier)

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2022: Nye vinduer og balkongdør, nymalte fasader i regi av sameiet, byggleder Palmgren AS. (ref. tidligere eier) 2022: Ny skillevegg mot nabo på terrasse Gibostad Byggservice AS. (ref. tidligere eier) 2018: Oppgraderte pipeløp i alle blokkene i regi av sameiet. Utbedret og ferdig. (ref. tidligere eier). God trekk i pipen. 2014: Tak, tekking beslag og renner skiftet mai 2014 i regi sameiet, Eco tak. (ref. tidligere eier)

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024: Moderne Elektro AS, erstattet downlights på kjøkken, en ny downlight stue, lamper på vegg trapprom, montert stikkontakter på soverom

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert av Datek AS i 2021 (ref. tidligere eier)

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019: Nye soilrør i regi av sameiet. (ref. tidligere eier)

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke opplevd noen problemer i enheten. har vært tilfellet av kortvarig generelt fyringsforbud ifm årsaksgranskning av problem i annen enhet i sameiet.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere salgsoppgave.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0340/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Østerhus, Tommy	**2025-09-25**

Identifikasjon

bankID Østerhus, Tommy

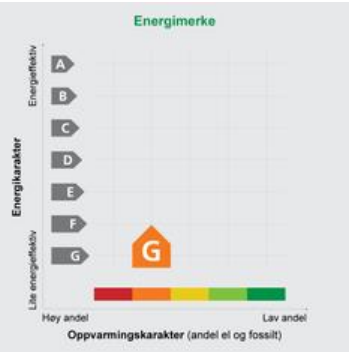
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Eikskollen 11A
Postnr	1361
Sted	Østerås
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	34
Bnr.	26
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1053224
Dato	19.09.2019



Innmeldt av	esben mandelid

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1956
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Eikskollen 11A	Gnr: 34
Postnr/Sted: 1361 Østerås	Bnr: 26
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 1
Bolignr:	Festenr:
Dato: 19.09.2019 10:38:07	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2019-1053224	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: esben mandelid	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

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

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

VEDTEKTER
FOR
EIKSBO SAMEIE

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

§ 1
Seksjonene

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

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

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

§ 2
Formål

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

§ 3
Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

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

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

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

§ 4 Rettslig rådighet over seksjon

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

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

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

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

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

Seksjonseieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 5
Seksjonseiernes plikter

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

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

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

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

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

§ 6
Seksjonsiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

§ 7
Sameiets plikter

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

Sameiet skal blant annet:

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

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

§ 8
Forandring av fasade og seksjon

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

§ 9
Vedlikeholdsfond

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

§ 10
Forsikring

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

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

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

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

§ 11
Fellesutgifter/fellesinntekter

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

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

§ 12
Mislighold

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

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

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven

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

§ 13
Årsmøte

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

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

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

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

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

§ 14
Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

§ 15
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

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

§ 16
Møteledelse og protokoll

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

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

§ 17
Årsmøtets myndighet og flertallskrav

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

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
f) vedtektsendringer.

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

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

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

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

§ 18
Styret

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

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

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

§ 19
Forretningsfører

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

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

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

§ 20
Mindretallsvern

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

§ 21
Revisor

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

§ 22
Legalpant

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

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

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

§ 23
Tvister

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

§ 24
Vedtektsendring

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

§ 25
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten uttrykkelig enighet fra samtlige seksjonseiere.

§ 26
Eierseksjonsloven

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eiksbo Sameie mandag 15.04.2024 kl. 17:00 - Østerås seniorsenter.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Andrea Owe foreslås valgt som møteleder.

Vedtak:
Andreas Owe ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forretningsfører Åse Jensen i ABBL foreslås valgt som protokollfører.

Vedtak:
Åse Jensen ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 20 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 16 fullmakt(er), totalt 36 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Åse Jensen.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Håkon Kildal ble valgt til å undertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Årsberetning 2023/24

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Styret kompenseres for sitt arbeid siste år med kr 175.000 til intern fordeling i styret.

Vedtak:
Styret får kr 175.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Tv og internett

Se vedlegg.

Vedtak:
Telenors nye tilbud om abonnementet Frihet M ble enstemmig valgt som leverandør av TV og internett.

5.2 Nye ordensregler

Ligger vedlagt i innkallingen.

Vedtak:
Endring av ordensreglene utsettes. Sameierne får 10 dagers frist til å sende inn forslag på endringer til styret.

5.3 Vedtektsendringer

Ligger vedlagt i innkallingen.

Vedtak:
Endring av vedtektene utsettes. Sameierne får 10 dagers frist til å sende inn forslag på endringer til styret.

6. Saker fra beboere

6.1 Forslag om felling av trær

Ligger vedlagt i innkallingen.

Vedtak:
Ikke vedtatt.

Antall stemmer for: 12

Antall stemmer mot: 22

7. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Styreleder Andreas Owe stiller til valg.

Vedtak:
Styreleder Andreas Owe ble gjenvalgt for 1 år.

Antall stemmer mot: 6

8.2 Valg av styremedlemmer

Samtlige styremedlemmer stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Samtlige styremedlemmer ble gjenvalgt for 1 år.

8.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Utgår.

8.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Utgår.

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:
Styret velger internt hvem som skal representere sameiet.

Protokoll for Eiksbo Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Andreas Owe (sign.)	22.04.2024
Protokollvitne	Håkon Kildal (sign.)	22.04.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eiksbo Sameie mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - Digital på Min Side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Andrea Owe foreslås valgt som møteleder.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 33
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 33

Vedtak:

Andreas Owe ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forretningsfører Åse Jensen i ABBL foreslås valgt som protokollfører.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 33
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 33

Vedtak:

Åse Jensen i ABBL ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 33 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Åse Jensen.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Hans Jacob Kunz Brun foreslås til å medundertegne protokollen.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 33
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 33

Vedtak:

Hans Jacob Kunz Brun ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 33
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 33

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Totalt antall stemmer: 33 Tatt til orientering: 33

Vedtak:

Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 33
- Antall blankt: 2
- Antall mot: 0
- Antall for: 31

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 33
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 32

Vedtak:

Styret får kr 175.000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Totalt antall stemmer: 33 Tatt til orientering: 33

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Andreas Owe stiller til valg.

Vedtak:
Andreas Owe (Gjenvalgt) - 30 stemmer

6.2 Valg av styremedlemmer

Hans Jacob Kunz Brun stiller til gjenvalg

Espen Øyen stiller til genvalg

Ida Langer og Tommy Østerhus stiller til valg

Valg av styremedlem for STYRE

- Tommy Østerhus - 32 stemmer
- Ida Langer - 32 stemmer
- Hans Jacob Kunz Brun (Gjenvalg) - 32 stemmer
- Espen Øyen (Gjenvalg) - 31 stemmer

Vedtak:
Hans Jacob Kunz Brun ble gjenvalgt.

Espen Øyen ble genvalgt.

Ida Langer og Tommy Østerhus ble valgt.

Protokoll for Eiksbo Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Åse Jensen (sign.)	30.04.2025
Protokollvitne	Hans Jacob Kunz Brun (sign.)	30.04.2025

Eiksbo Sameie



Ordinært årsmøte | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Eiksbo Sameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Eiksbo Sameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Eiksbo Sameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Eiksbo Sameie

Tid: mandag 15.04.2024 kl. 18:00
Sted: Østerås seniorsenter

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder
Styreleder Andrea Owe foreslås valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører
Forretningsfører Åse Jensen i ABBL foreslås valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Årsberetning 2023/24

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023
Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.
Styret kompenseres for sitt arbeid siste år med kr 175.000 til intern fordeling i styret.

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

5. Saker fra styret

5.1 Tv og internett
Se vedlegg.

5.2 Nye ordensregler
Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Ordensreglene ble vedtatt.

5.3 Vedtektsendringer
Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Endringene ble vedtatt.

6. Saker fra beboere

6.1 Forslag om felling av trær
Se vedlegg.

7. Budsjett for 2024
Se vedlagte budsjett for 2024.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg
Sittende styre består av:

Styreleder, Andreas Owe
Styremedlem, Torleiv Tislevoll
Styremedlem, Helge Skoglund-Johnsen
Styremedlem, Hans Jacob Kunz Brun
Styremedlem, Espen Øyen
Styremedlem, Kristian Nymoen

8.1 Valg av styreleder

8.2 Valg av styremedlemmer

8.3 Valg av varamedlemmer

8.4 Valg av valgkomité

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

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

Med vennlig hilsen
Eiksbo Sameie
Styret

Eiksbo Sameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Andreas Owe, Eikskollen 3 C
Styremedlem, Torleiv Tislevoll, Eikskollen 13 A
Styremedlem, Helge Skoglund-Johnsen, Eikskollen 5 E
Styremedlem, Hans Jacob Kunz Brun, Eikskollen 3 E
Styremedlem, Espen Øyen, Eikskollen 11 C
Styremedlem, Kristian Nymoen, Eikskollen 7 D

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

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

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

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

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

Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et underskudd på kr 138.727,-. Avviket fra det budsjetterte overskuddet skyldes oppussing av garasjene.

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.

Årsberetning 2023/2024

Inneværende periode har, som vi håpet, vært roligere og mindre arbeidskrevende enn de to forgående årene. Rehabiliteringsprosjektet er i havn og garasjesaken har fått en akseptabel løsning med reparasjon av det eksisterende fremfor å rive garasjene som ville blitt dyrere. Nå gjenstår det bare maling, som vi har bestemt å gjøre på dugnad, så holder garasjene forhåpentligvis i tjue år til.

Sameiet har økt standarden betydelig. Vårens vedlikeholdsbefaring med ABBL var veldig positiv med svært få punkter til videre oppfølging. Men prisen har vært økt gjeld med ditto høye rentekostnader. Prosessen med økningen av felleskostnadene i høst, inkludert en del frem og tilbake, var både lærerikt og krevende for oss alle. Resultatet med en kombinasjon av øking av felleskostnadene sammen med et lite lån for å dekke utgiftene til garasjeoppussingen er til å leve med. Men likviditeten vår er fortsatt dårlig, og det var på hekta at vi klarte å betale regningene våre nå på vårparten. Dette vil heldigvis bedre seg utover året, med mindre det skulle oppstå noe uforutsett, bør vi igjen ha opparbeidet oss en akseptabel økonomisk buffer ved årsskiftet.

Styret er a jour med HMS arbeidet i sameiet og har fått gode rutiner med bruk av ABBL sitt program for dette.

Hjertestarterne er montert i blokk 5 og 13. De er registrert Hjertestarterregisteret, som har koden til nøkkelboksene som er montert på utsiden av blokk 5 og 13.

Det har vært nedlagt mye arbeid for å få skiftet ut røykvarslere som har begynt gå ut på batteri. Særlig i kjellere og på loft varer de kortere enn forventet på grunn av lavere temperatur. Vi har problemer med varslerne i et par leiligheter fortsatt, men følger opp dette med Norsk Brannvern. Om ikke lenge vil det bli gjennomført vårt årlige brannvernkontroll. Tid om dette vil bli sendt ut snart.

Det har også vært jobbet godt med kontroll av kjøkkenvifter og varmtvannsberedere. De få som ikke har levert dokumentasjon er i dialog med styret og vi forventer at dette arbeidet blir sluttført i løpet av kort tid. Avkoblingen av kjøkkenviftene vil i følge ABBL kunne spare oss for full rengjøring av luftekanalene, bare en kamerainspeksjon.

Gjennom de siste årene har styret jobbet med husordensreglene, og i siste periode også vedtektene våre, som har vist seg å være utdaterte, jfr. saken om øking av felleskostnadene. Styret er veldig fornøyde med at dette arbeidet har blitt intensivert og forhåpentligvis blir sluttført med at nye ordensregler og vedtekter blir vedtatt på kommende årsmøtet.

I siste periode har styret også jobbet med å utrede et oppgradert tilbud for tv og internett som er mer fleksibelt og i samsvar de sameiernes behov. Styret vil legge frem et forslag om ny ordning på årsmøtet.

Styret har tatt tak i saken med skilleveggene på balkongene. Det vil bli anledning til å bestille vedtatte skillevegger i frostet glass fra glassmester styret har kontakt med. Det er opp til hver enkelt om man vil ha skillevegg og om man ønsker én eller to vegger. Snakk gjerne med naboen for å koordinere dette.

Styret har fulgt opp hageplanen som beskrevet. Vi har dog valgt å nedprioritere felling av enkelte grantrær fordi disse ikke utgjør en fare for omgivelsene, og fordi økonomien er stram. Dessverre har det ikke vært gjennomført nyplanting heller. Det skyldes i hovedsak lite engasjement fra seksjonseierne. Hagegruppe med bistand fra Tor Smaaland har ikke vært særlig produktiv, og styret ser derfor ikke behov for å benytte seg av hans tjeneste videre. Vi har en god plan som er nyttig for driften av grøntområdene. Skulle noen av dere ha initiativ og lyst til å plante eller på annen måte bidra til stell av grøntområde så ta gjerne kontakt med styret.

Det har vært en svært snørik vinter. Til tross for dette har VBR gjort en flott jobb med snørydding. Styret er i all hovedsak svært fornøyde med deres innsats. I de tilfeller for det har vært problemer har de ordnet opp så snart de har fått beskjed. Styret vil samtidig minne dere om at vi ikke har avtale om at de skal måke hver enkelt parkeringsplass. Dere må regne med å finne frem spadene selv og bidra. Skulle de unntaksvis måke plassene våre skyldes det i så fall at det er få biler parkert og at de kan måke uten risiko for å skade bilene.

Samtlige styremedlemmer har sagt seg villige til å stille til valg for en periode til. Det har ikke meldt seg andre kandidater. Det er en ulempe at blokk 15 ikke er representert, men det har i innværende periode ikke bydd på utfordringer.

Styret har ingen planer om større prosjekter i kommende periode. Målet blir å bygge opp igjen en økonomisk buffer for å sikre økonomisk forutsigbarhet.

Styret i Eiksbo Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Eiksbo Sameie, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 092 504	3 346 720	4 097 485	4 507 234
Annen driftsinntekt	2	333 033	284 326	303 500	354 400
Sum driftsinntekter		4 425 537	3 631 046	4 400 985	4 861 634
Utgifter					
Lønnskostnad	3	296 660	285 250	285 250	199 675
Annen driftskostnad	4	2 385 563	2 206 605	2 444 500	2 525 300
Vedlikehold, innkjøp	5	625 134	384 910	335 000	281 000
Påkostning,rehabilitering,investering	6	455 587	12 300 671	0	0
Sum driftskostnader		3 762 944	15 177 435	3 064 750	3 005 975
Driftsresultat før finansposter		662 593	-11 546 388	1 336 235	1 855 659
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	31 762	39 570	10 000	10 000
Finanskostnad	8	833 082	324 536	650 000	1 001 000
Sum finansposter		-801 320	-284 967	-640 000	-991 000
Årsresultat		-138 727	-11 831 355	696 235	864 659

Balanse Eiksbo Sameie, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Bygninger/tomter		30 000	30 000
Garasjer		27 000	27 000
Sum varige driftsmidler		57 000	57 000
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Andre aksjer og andeler		10 125	10 125
Obligasjoner, andre verdipapir		21 600	21 600
Sum finansielle anleggsmidler		32 025	32 025
Sum anleggsmidler		89 025	89 025
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		52 722	38 787
Andre fordringer	9	216 266	92 690
Sum fordringer		268 988	131 478
Bankinnskudd, kasse o.l	10	418 919	1 808 909
Sum omløpsmidler		687 907	1 940 387
Sum eiendeler		776 932	2 029 412

Balanse Eiksbo Sameie, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	-16 498 630	-16 359 903
Sum egenkapital		-16 498 630	-16 359 903
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	12, 15	16 632 255	17 208 591
Sum langsiktig gjeld		16 632 255	17 208 591
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		467 406	1 009 935
Forskudd felleskostnader		25 003	4 683
Annen kortsiktig gjeld	13	150 898	166 106
Sum kortsiktig gjeld		643 307	1 180 724
Sum gjeld		17 275 562	18 389 315
Sum egenkapital og gjeld		776 932	2 029 412

Eiksbo Sameie

Sted:_____, dato:_____

Andreas Owe Styreleder	Kristian Nymoen Styremedlem	Hans Jacob Kunz Brun Styremedlem
Espen Øyen Styremedlem	Torleiv Tislevoll Styremedlem	Helge Skoglund-Johnsen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 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 opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og 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	2 800 020	2 671 368	2 805 485	2 978 234
Avdrag ordinære lån	642 408	464 695	642 000	528 000
Renter ordinære lån	650 076	210 657	650 000	1 001 000
Sum	**4 092 504**	**3 346 720**	**4 097 485**	**4 507 234**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Garasjeinntekter	39 880	40 680	40 000	50 000
Oppstillingsplass	8 000	8 000	8 000	8 000
Strøm fryseboks	14 700	8 500	9 500	13 600
Leilighet/hybel	168 000	150 000	150 000	186 000
Strøm el-bil	95 253	73 546	90 000	90 000
Strøm tørketrommel/vaskemaskin	7 200	3 600	6 000	6 800
Sum	**333 033**	**284 326**	**303 500**	**354 400**

Noter Eiksbo Sameie

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	260 000	250 000	250 000	175 000
Arbeidsgiveravgift	36 660	35 250	35 250	24 675
Sum	**296 660**	**285 250**	**285 250**	**199 675**

Ingen ansatte

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	216 481	326 599	350 000	200 000
Vann- og avløpsavgift	438 918	409 940	491 000	528 000
Feieavgift	17 351	8 488	10 000	17 000
Renovasjon	321 266	272 669	281 000	322 000
Containerleie	46 677	68 911	50 000	35 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	349 078	307 298	327 000	389 000
Forsikring	312 348	268 891	312 000	344 000
Forvaltning og revisjon	140 136	135 972	141 000	150 000
Innbetalingsservice	2 664	2 664	0	0
Møtegodtgjørelse	0	6 000	0	0
Teknisk rådgivning	3 000	0	0	0
Brannsikring	38 959	34 444	0	40 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Serviceavtale skadedyr	25 432	14 951	16 000	25 000
Kontingent Vellet	31 680	31 680	33 000	32 000
HMS	12 200	39 849	0	0
Vaktmestertjeneste	211 261	192 450	210 000	220 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	166 875	37 286	150 000	170 000
Garasje	35 100	32 400	33 000	37 800
Utgifter v/styret	5 709	2 881	5 000	5 000
Rekvisita, porto, mm	2 100	2 261	2 000	2 000
Datautgifter o.l	881	649	0	0
Fellesarrangement/dugnad	3 948	1 717	5 000	5 000
Leie av lokale	0	816	0	0
Gebyr	3 000	4 410	3 000	3 000
Diverse	0	2 880	25 000	0
Sum	2 385 563	2 206 605	2 444 500	2 525 300

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktøy	0	5 703	0	0
Maling, beis, olje	699	288	0	15 000
Låser, nøkler, ringeanlegg	33 660	438	0	0
Skilt	506	0	0	0
Vaktmesterleilighet	101 610	0	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	6 444	0	0	0
Elektriker, materialer	32 267	5 400	0	26 000
El-bil anlegg	0	8 750	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	9 059	151 951	0	0
Sand, pukk, salt	0	0	5 000	0
Lekeplass, miljøtiltak	16 640	102 586	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	41 624	56 625	100 000	30 000
Garasjer	359 560	0	0	0
Egenandel skade	10 000	0	20 000	10 000
Brannsikringstiltak	8 849	0	0	0
Skadedyrbekjempelse	0	0	10 000	0
Teknisk bistand	0	3 250	0	0
Diverse vedlikehold	4 217	49 919	200 000	200 000
Sum	625 134	384 910	335 000	281 000

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vinduer, glassarbeider	448 893	11 250 928	0	0
Vedlikehold bygg	0	147 910	0	0
Elektriker, materialer	0	588 242	0	0
Teknisk bistand	6 694	313 591	0	0
Sum	455 587	12 300 671	0	0

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	1 950	2 274	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	10 000	10 000
Renter plasseringskonto	286	9 391	0	0
Finansinntekt	29 526	27 905	0	0
Sum	**31 762**	**39 570**	**10 000**	**10 000**

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	833 082	324 536	650 000	1 001 000
Sum	**833 082**	**324 536**	**650 000**	**1 001 000**

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Annen restanse	1	0
Periodisering kostnader	216 266	88 171
Erstatningsmessige skader	0	4 519
Sum	**216 266**	**92 690**

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

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	409 242	1 799 518
Sparekonto Boligbanken	9 677	9 391
Sum	**418 919**	**1 808 909**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter.

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-16 359 903	-4 528 548
Fra årets resultat	-138 727	-11 831 355
Sum andre fond/udekket tap	-16 498 630	-16 359 903
Sum egenkapital	-16 498 630	-16 359 903

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 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

		Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Gjeldsbrevlån		1 529 855	1 634 496
Gjeldsbrevlån		3 683 274	3 784 045
Gjeldsbrevlån		11 419 126	11 790 050
Sum	**15**	**16 632 255**	**17 208 591**

Det er stilt følgende pant: blankolån

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Depositum	9 201	9 600
Fellesgarasje (ekstern)	27 000	27 000
Arbeidsgiveravgift	3	3
Påløpt arbeidsgiveravgift	3 525	0
Påløpte renter	86 169	48 453
Annen kortsiktig gjeld	25 000	81 050
Sum	**150 898**	**166 106**

Noter Eiksbo Sameie

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	759 663	2 562 882
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-138 727	-11 831 355
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-576 336	-458 983
Opptak lån	0	11 859 000
Årets endring disponible midler	-715 063	-431 338
Disponible midler UB	44 600	759 663

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	**DnB Bank ASA**	**DnB Bank ASA**	**DnB ASA**
Formål:	Refinansiering og vinduer/dører	Lån rørfornyelse	El-bil ladestasjoner
Lånenummer:	**16366104341**	**12138243808**	**12138243816**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2019	2019
Rentesats:	6.10 %	6.10 %	6.10 %
Beregnet innfridd:	01.10.2042	01.10.2044	01.10.2034
Opprinnelig lånebeløp:	11 859 000	4 200 000	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	11 790 050	3 784 045	1 634 496
Avdrag i perioden:	370 924	100 771	104 641
Lånesaldo 31.12:	**11 419 126**	**3 683 274**	**1 529 855**
Saldo 5 år frem i tid:	9 572 890	3 184 318	952 281

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138243808	71	51 877	3 683 267
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138243816	71	21 547	1 529 837
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366104341	71	160 833	11 419 143

Resultat og balanse med noter for Eiksbo Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eiksbo Sameie

Styreleder	Andreas Owe (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Torleiv Tislevoll (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Helge Skoglund-Johnsen (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Kristian Nymoen (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Hans Jacob Kunz Brun (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Espen Øyen (sign.)	04.04.2024

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

Til årsmøtet i Eiksbo Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Eiksbo Sameies 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 rettvisende 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 regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer – medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: VGDOH-F5ZBL-MCNUO-DKD8N-8MJ5M-6IBCU

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VGDOH-F5ZBL-MCNUO-DKD8N-8MJ5M-6IBCU

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-04 16:09:52 UTC
bank ID

Penneo Dokumentnøkkel: VGDOH-F5ZBL-MCNUO-DKD8N-8MJ5M-6IBCU

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 orginalen?
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**

I siste periode har styret jobbet med tv- og internettløsningen vi har i dag. Informasjon fra Telenor viser at veldig mange i sameiet betaler for tilleggstjenester, som for eksempel raskere internett.

Styret har derfor innhentet tilbud fra tre tilbydere; Telenor, Telia og Altibox som tilbyr fiber. Men på bakgrunn av omfattende tiltak som måtte gjøres for å kunne bruke Altibox (fiber) har styret valgt å ikke inkludere de i denne omgang. Det må også nevnes at hvis man skal bytte til Telia krever det at en installatør må innom hver leilighet. Det skal ta ca. 20 minutt per leilighet og koster ikke noe ekstra.

I sammenstillingsgrunnlaget kan man se forskjeller og likheter mellom de to tilbudene fra Telenor og Telia. Med bakgrunn i hvordan beboere i sameiet benytter tv og internett i dag med fordeling av poeng og ulike tilleggspakker så ser vi at tilbudet fra Telenor tilbyr det mest fleksible alternativet uten å måtte betale for ekstra tilleggstjenester. Styret anbefaler med bakgrunn i dette å inngå en ny avtale med Telenor.

Kort oppsummering av tilbudene:

Dagens avtale fra Telenor: 369 per mnd

- 50 mbps internett
- 120 poeng
- Basis TV-pakke; T-We Basis
- Man kan kjøpe flere poeng/tilleggstjenester ved behov.
    - Bredbånd 100: 399 per mnd
    - Bredbånd 250: 479 per mnd
    - Wifi Ruter: 49 per mnd
    - Ekstra poengpakker: 20 poeng til 29 per måned

Nytt tilbud fra Telenor; Frihet M. 432 per mnd

- 50 mbps internett
- 260 poeng
- T-We Basis, som vil kreve at man bruker 100 poeng av de totalt 260 poengene i pakken. Da gjenstår det 160 poeng man kan bruke på høyere bredbåndshastighet og/eller strømmetjenester.
- Man kan kjøpe flere poeng/tilleggstjenester ved behov.

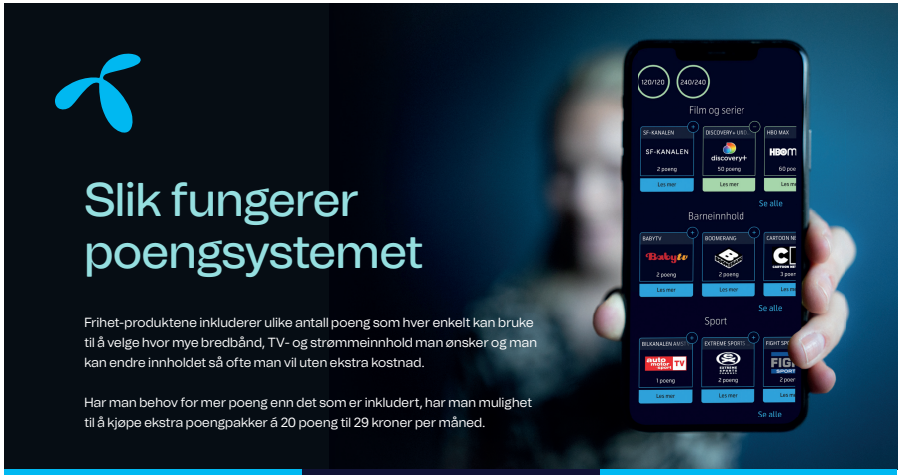
Telia Flex Mini 100: 339 per mnd

- 100 mbps
- 5 valgpoeng
- Hver enhet velger mellom disse oppsettene:

A: den kollektive basisavtalen; TV & Strømming med 5 valgpoeng og 100 Mbps bredbånd
B: bare bredbånd (250 Mbps)
C: bare TV (ink. 110 valgpoeng man kan bruke på TV-kanaler). (Ingen internett)

- Man kan kjøpe flere poeng/tilleggstjenester ved behov.
    - Bredbånd 250: 349 per måned

Se også vedlegg fra de ulike tilbyderne for å få eksempel på hva man får for de ulike poengene.



40 000

falske nettsider blokkeres av Telenor hver eneste måned

Mesteparten

av all datatrafikk i Norge går gjennom våre tjenester og infrastruktur

2 av 3

nordmenn har vært utsatt for datakriminalitet

Din digitale sikkerhet

Sikrere hjemmenett med WiFi-ruter fra Telenor

Vårt WiFi-utstyr oppdateres automatisk mot nye sikkerhetstrusler. Dette reduserer risikoen for at uvedkommende får tilgang til hjemmenettet ditt.

Telenor sikrer hele nettet

Vi er i en unik posisjon der vi eier, drifter og beskytter hele bredbåndsnettet, fra kjernenettet hos oss til hjemmenettet hos deg.

Sikkerhetstjenesten Nettvern+

Nettvern+ er et forsterket sikkerhetsfilter som hindrer deg i å gå inn på utrygge nettsider, for eksempel nettsider som potensielt kan inneholde svindelforsøk, phishing, skadelig programvare og andre digitale trusler. Med Nettvern+ aktivert, er du og dine enda tryggere i den digitale hverdagen.

Telenor beskytter samfunnskritisk infrastruktur

Vårt ledende sikkerhetsmiljø jobber kontinuerlig for å trygge landets digitale infrastruktur, og sikre ditt hjemmenett.

Telia

TILBUDET INNEHOLDER

- **Oppgradering til nyeste hybridfiber coax teknologi; Docsis 3.1**
- **Kollektiv Flex Mini 100**
- **TV dekoder: Telia box** m/innebygget chromecast, start forfra-funksjon, opptak etc
- **Router: Telia Smart WiFi** m/wifi6 for stabile signaler, bedre rekkevidde, forenklet og sikker tilkobling etc
- **Service og vedlikehold**
- **Digital Trygghet –** Trygg på Nett m/ bl.a virusbeskyttelse, og ubegrenset digital lagringsplass

Kollektiv Flex Mini 100 gir beboere en kollektiv basisavtale med tv-pakken **TV & Strømming med 5 valgpoeng** og **100 Mbps bredbånd**. Men dette er en fleksibel avtale som gir beboerne en rekke individuelle valgmuligheter blant ulike TV- og bredbåndkombinasjoner utover det som er i basisavtalen, og endringer kan gjøres så mange ganger man vil, helt uten tillegg i prisen. Med Kollektiv Flex Mini 100 kan beboer via «Min Side» velge fritt mellom følgende 3 alternativ:
A: den kollektive basisavtalen; TV & Strømming med 5 valgpoeng og 100 Mbps bredbånd
B: bare bredbånd (250 Mbps) eller
C: bare TV (inkl 110 valgpoeng).
Kollektiv Flex Mini dekker basisbehovene til flertallet, og er en svært populær kollektiv avtale.

Ønsker noen beboere både TV og bredbånd, og i tillegg oppgradere til f.eks høyere bredbåndhastighet utover det som er inkludert i den kollektive avtalen, er også dette mulig til rabatterte priser. Beboere som kjøper seg opp utover kollektiv avtale, vil faktureres fra Telia for sine individuelle oppgraderinger.

PRIS PR. HUSSTAND:	339,- / MND

PRISER FOR INDIVIDUELL OPPGRADERING UTOVER DEN KOLLEKTIVE BASISAVTALEN:

Økt bredbåndhastighet, individuelt tilvalg (CPID 2030):

For beboere **med tv** og bredbånd				For beboere **med kun** bredbånd			
250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1,250 Mbps	250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1,250 Mbps
349,-	449,-	549,-	649,-	0,-	349,-	449,-	549,-

Beboere som kjøper seg opp utover kollektiv avtale, vil faktureres fra Telia for sine individuelle oppgraderinger. Priser og hastigheter kan endres.

Se Telia.no for mer informasjon.

Telia

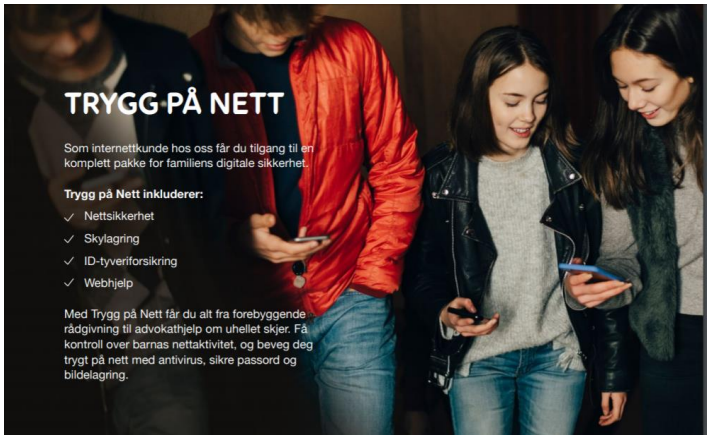
De mest populære TV kanalene er alltid inkludert i den kollektive grunnavtalen. Jfr *Fast innhold – alltid inkludert*. I tillegg har hver husstand sin valgpoeng-pott, som kan benyttes til å velge enkeltkanaler, kanalpakker og strømmetjenester. Netflix, HBO max og Viaplay er eksempler på strømmetjenester den enkelte husstanden kan velge dersom man har tilstrekkelig antall poeng i sin valgpoeng-pott.

Fast innhold – alltid inkludert

Du har fast tilgang til de største norske kanalene og en rekke strømmetjenester. Disse kan ikke velges bort og regnes ikke som en del av poengpotten du har tilgjengelig.

NRK 1 · NRK 2 · 2 Direkte · 2 Zebra · N · MAX · NRK 3 · 3+ · 2 Nyheter · FEM · 2 Livsstil · NRK Tegnspråk · MAT · Frikanalen · Norske filmer · Nordic Family · Lokal-TV · 2 Play* · Nordisk Film · Heim · Nature 1

**TV 2 Play Basis er inkludert uten kostnad, men krever aktivering via TV 2 Play-appen.*



ORDENSREGLER FOR EIKSBO SAMEIE



Revidert april 2024

Innhold

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

1. Endringslogg

Dato	Beskrivelse
20.03.1990	Husordensregler vedtatt på årsmøte
19.03.1991	Revidert
14.04.1995	Revidert
07.04.1997	Revidert
22.04.2002	Revidert
07.04.2003	Revidert
20.04.2004	Revidert
30.06.2022	Revidert
15.04.2024	Totalrevidert

2. Formål

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

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

3. Ro

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

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

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

Forslag fra beboer:

Det skal være ro søndag til fredag 22.00 til 08.00

Det skal være ro fredag til søndag 23.00 til 09.00

4. Orden og bruk av fellesareal

a. Generell orden

Felles uteområde, kjellergang og fellesrom skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander som tilhører den enkelte beboer.

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

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

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

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

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

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

Forslag fra beboer: ~~Tørking og lufting av tøy må ikke utføres slik at det sjenerer naboer.~~

b. Stell av uteområde

All forvaltning av uteområde skal skje i tråd med eksisterende godkjent hageplan.Trær over 1 m kan ikke felles uten styrets tillatelse. Som generell rettesnor skal det sørges for ettervekst før det blir gitt tillatelse til felling. Dette gjelder ikke løvbuskas, der kan kvister og grener over 1 m tynnes når det skjer iht. denne veiledningen. Noen trær vil avmerkes med staur og bånd for å sikre ettervekst av alle typer trær. Disse merkede trærne er fredet uansett høyde.

Beboerne står fritt til å holde blomster og småbuskas i bedene rundt blokkene, på egen regning og med egen innsats i stellet. Stell og endring av blomsterbed rundt hver inngang på bakkenivå gjøres i samråd med de berørte seksjonseierne.

Blomster og småbuskas i bedene skal holdes min. 50 cm. fra husveggen.

c. Uteplassene foran 3, 7, 11, 13 og 15

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

- Plattinger i disse blokkene begrenset til leilighetens bredde og maksimalt 4 meter rett ut fra veggen.
- Eventuell beplantning må avklares med Styret og skal ikke hindre alminnelig fri ferdsel

Det tolereres at det bygges le-vegger med maks høyde 1,8 m inne ved husveggen skrånende til maks 1,5 m høyde ved enden av plattingen/hellene, le-veggene skal også gå rett ut fra veggen. Det er viktig å påpeke at husveggen ikke skal perforeres.

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

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

d. Hvitevarer i kjeller

Det er tillatt for sameiere å ha fryser, vaskemaskin og tørketrommel i kjellerne i hver blokk.

Det skal betales en månedlig avgift for strøm for maskiner plassert i fellesarealene.

Sameier må sende beskjed til styret når hvitevarer settes inn eller tas bort slik at korrekt fakturering kan skje.

Hvitevarene skal merkes med navn og leilighet så man kan se hvem som eier dem.

e. Orden på felles parkering

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

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

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

Under ingen omstendigheter må adkomsten for utrykningskjøretøyer sperres.

f. Orden pålagt i brannforskrift

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

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

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

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

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

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

5. Dyrehold

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

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

6. Skader og forsikring

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

Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

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

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

Styrets mailadresse er: styret.eiksbo@gmail.com.
Ytterligere kontaktinfo finnes her: Styret – Eiksbo boligsameie (wordpress.com)

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

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

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

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

7. Vedlikehold

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

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

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

8. Bruk av balkonger og terrasser.

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

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

Det oppfordres til at julelys fjernes innen 31 januar.

Balkonger, terrasser eller andre fellesområder må ikke benyttes som lagerplass og til lagring av søppel.

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

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

9. Søppel / Avfall

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

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

Kildesorteringsguide:

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

Søppel skal sorteres slik:

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

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

Papir / papp legges i kontainer på øvre plan.

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

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

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

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

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

10. Vann / avløp

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

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

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

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

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

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

Installasjon skal være i henhold til gjeldende TEK standard.

11. Varmtvannsberedere på loft

Det må installeres Aqua stopp.

Alle rør må isoleres.

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

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

Allerede monterte beredere bør få spillbakke.

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

Installasjon skal være i henhold til gjeldende TEK standard.

12. Varmtvannsbereder i kjellere

Det må installeres Aqua stopp.

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

13. Ventilasjon og avtrekk

Kjøkkenvifter

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

14. Biloppstillingsplass / garasjer

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

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

Styret fører lister over hvilken leilighet som disponerer hvilken plass.

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

15. Hageplan

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

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

fare for folk, bygninger, biler eller annet materiell.

16. Dugnad

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

Oppgaver samordnes av styret og det blir tilkjørt nødvendige kontainere.

17. Feil og mangler

Alle feil og mangler ved bygget meldes til styret.

18. Grilling

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

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

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

Kullgrill må bare brukes på spesielt anviste plasser på fellesområdet.

Se bilde for anviste plasser for grilling med kullgrill.



19. Fasadene

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

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

20. Brudd på regler

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

21. Endring av Ordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av ordensreglene med alminnelig flertall.

VEDTEKTER
FOR
EIKSBO SAMEIE

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

§ 1
Seksjonene

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

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

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

§ 2
Formål

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

§ 3
Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

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

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

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

§ 4 Rettslig rådighet over seksjon

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

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

Utleie av seksjon ~~kan ikke foretas uten styrets godkjennelse~~skal meldes til styret. Styret kan ikke nekte ~~godkjennelse~~ utleie uten saklig grunn.

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

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

Seksjonseieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 5
Seksjonseiernes plikter

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

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

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

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

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

§ 6
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter

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

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

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

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

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

§ 7
Sameiets plikter

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

Sameiet skal blant annet:

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

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

§ 8
Forandring av fasade og seksjon

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

~~§ 9~~
~~Vedlikeholdsfond~~

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

§ 10
Forsikring

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

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

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

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

§ 11
Fellesutgifter/fellesinntekter

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig i forhold til sin seksjonseierbrøk.

For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. For lite innbetalt felleskostnader dekkes av disposisjonsfond.

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

Styret kan endre en a-konto innbetaling av felleskostnader ved store endringer i utgifter eller inntekter i løpet av året for å sikre forsvarlig drift innenfor vedtatte budsjetter og rammer.

§ 12
Mislighold

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

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

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. Eierseksjonsloven.

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

§ 13
Årsmøte

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

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

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

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

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

§ 14
Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

§ 15
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

valg,
g) andre saker som er nevnt i innkallingen.

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

§ 16
Møteledelse og protokoll

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

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

§ 17
Årsmøtets myndighet og flertallskrav

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

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
f) vedtektsendringer.

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

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

enige.

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

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

§ 18
Styret

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

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

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

§ 19
Forretningsfører

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

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

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

§ 20
Mindretallsvern

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

§ 21
Revisor

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

§ 22
Legalpant

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

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

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

§ 23
Tvister

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

§ 24
Vedtektsendring

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

§ 25
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten uttrykkelig enighet fra samtlige seksjonseiere.

§ 26
Eierseksjonsloven

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

Turid Njølstad

Torleiv Tislevoll 21 mars 2024

Saksfremlegg til Årsmøtet i Sameiet Eikskollen – Eiksbo

Forslag om felling av trær

Vi kommer her med to forslag som vi ønsker årsmøtet skal stemme over.

1. Fremfor blokk 13, bak lekehytten, står det 4 furutrær. Det til venstre har en sykdom som gjør at greinene i toppen dør, sykdommen går nedover og flere og flere greiner dør. Ved sterk vind vil de døde greinene kunne knekke og forårsake skade. Ettersom disse trærne står på felles grunn med nabosameiet må en evt fjerning avklares med dem.

   Forslag til årsmøtet:
   Styret iverksetter fjerning av furu nr. 1 fra venstre (bilde under). Det forutsettes enighet med nabosameiet.



2. Videre foreslår vi å fjerne furu nr. 2 fra venstre i samme slengen. Klyngen med furutrær tar mye lys fra beboerne i blokk 13 og 15. Dersom vi tar disse to furuene får vi betydelig mer lys samtidig som vi ivaretar beplantningen med en kombinasjon av lauvtrær og bartrær.

   Forslag til årsmøtet:
   Styret iverksetter fjerning av furu nr. 2 fra venstre (bilde under). Det forutsettes enighet med nabosameiet.



Budsjett for fjerning er ca 6-10.000 kr pr tre.

Med hilsen,

Turid Njølstad
Turid Njølstad (Mar 21, 2024 15:07 GMT+1)

Torleiv Tislevoll
Torleiv Tislevoll (Mar 21, 2024 15:04 GMT+1)

Turid Njølstad

Torleiv Tislevoll

Eiksbo Sameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Eiksbo Sameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Eiksbo Sameie

Tid: mandag 28.04.2025 kl. 18:00
Sted: Digital på Min Side

Høringsperiode: Fra 22. april kl 09:00 til 24. april kl 18:00
Avstemmingsperiode: 27. april kl 09:00 til 28. april kl 18:00

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Andrea Owe foreslås valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forretningsfører Åse Jensen i ABBL foreslås valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Hans Jacob Kunz Brun foreslås til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

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

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Andreas Owe
Styremedlem, Hans Jacob Kunz Brun
Styremedlem, Espen Øyen
Styremedlem, Helge Skoglund-Johnsen
Styremedlem, Torleiv Tislevoll
Styremedlem, Kristian Nymoen

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Andreas Owe stiller til valg.

6.2 Valg av styremedlemmer

Hans Jacob Kunz Brun stiller til gjenvalg

Espen Øyen stiller til genvalg

Ida Langer og Tommy Østerhus stiller til valg

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

Med vennlig hilsen
Eiksbo Sameie
Styret

Eiksbo Sameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Andreas Owe, Eikskollen 3 C
Styremedlem, Hans Jacob Kunz Brun, Eikskollen 3 E
Styremedlem, Espen Øyen, Eikskollen 11 C
Styremedlem, Helge Skoglund-Johnsen, Eikskollen 5 E
Styremedlem, Torleiv Tislevoll, Eikskollen 13 A
Styremedlem, Kristian Nymoen, Eikskollen 7 D

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

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

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

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

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

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 597.895,-. Resultatet er noe lavere enn budsjettert grunnet høyere kostnader.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Styrets arbeid

Årsmelding 24/25

Styret har bestått av Espen fra nr. 11, Helge fra nr. 5, Hans Jacob og Andreas fra nr. 3. Kristian fra nr. 7 flyttet halvveis i perioden. Torleiv arbeider mye utenlands, noe som har gjort styrearbeid vanskelig for ham. Han har i praksis ikke deltatt i denne perioden. På grunn av utfordringer med å rekruttere nye styremedlemmer, samt en noe redusert arbeidsmengde sammenlignet med foregående år, har vi fullført styreåret med redusert bemanning.

Inneværende år har vært roligere enn de tre foregående årene. Et av målene var å styrke sameiets økonomi slik at vi har en tilfredsstillende buffer mot uforutsette utgifter. Likviditeten har vært god, og vi har klart å håndtere uforutsette kostnader uten bekymring. For eksempel kunne vi dekke kostnadene på et par hundre tusen kroner for reparasjon av brannfarlige pipeløp uten behov for lån. Styret ser ikke behov for ytterligere økninger av felleskostnadene utover eventuell ordinær regulering i henhold til konsumprisindeksen.

Styret har engasjert seg i driften av Eiksmarka Garasjelag AS hvor vi eier 9 av 65 aksjer/ garasjer. Garasjelaget har diskutert tiltak for de slitne garasjene ved krysset Niels Leuchs vei og Eiksveien. I desember 2021 inviterte styret i garasjelaget til et informasjonsmøte om utvikling av tomten. De vurderte å tilby tomten til en eiendomsutvikler mot at aksjonærene fikk underjordiske garasjer i bytte. Siden hørte vi ikke mer fra garasjelaget før de i høst innkalte til ekstraordinær generalforsamling. Der skulle vi stemme over to alternativer: bygge nye garasjer til mellom 20 -25 millioner kroner eller bytte tomten mot underjordiske garasjer. Stemte vi mot disse forslagene ville de kreve inn ekstra kapital av aksjonærene. De skrev ikke hvor mye og hva de skulle bruke pengene til. Etter protest fra oss ble dagsorden på den ekstraordinære generalforsamlingen endret, og ingen forpliktende vedtak ble fattet. Vi har nå, sammen med til sammen 35 aksjonærer, fremsatt et mistillitsforslag mot sittende styre. Vi mener at tomten bør selges på det åpne markedet. Salget vil sannsynligvis innbringe mer enn 40 millioner kroner, hvor vår andel er nesten 14 prosent.

På sist årsmøte ble beslutningen om revisjon av husordensregler og vedtekter utsatt. Spesielt saken om inkludering av balkongene i den ordinære boligmassen ble gjenstand for diskusjon. På grunn av en uavklart situasjon med feil på en balkong i nummer 11 og Torleivs fravær, har styret valgt å utsette saken til nytt styre er på plass.

Etter rehabilitering av garasjene ble de malt på dugnad av beboerne høsten 2024. Vi takker for den gode innsatsen fra mange av dere. Styret har god erfaring med HMS-arbeidet og bruker ABBL sitt program for dette formålet. Hjertestartere er montert i blokk 5 og 13 og registrert i Hjertestarterregisteret. Vi har byttet røykvarslere i kjellere og loft, og snart blir vårt årlige brannvernkontroll gjennomført. Informasjon om dette vil bli sendt ut snart.

Vi har også gjennomført kontroll av det elektriske anlegget. I forbindelse med reparasjon av et pipeløp i nummer 11 fikk vi inspisert samtlige pipeløp. Det ble avdekket tilløp til pipebrann i nok en pipe i nummer 3. Husk at dere må fyre med god ved og ikke bruk papir og papp til fyring.

Vi har av økonomiske grunner utsatt inspeksjon av luftekanalene våre. Det må gjøres i kommende periode.

I fjor fikk vi ny TV- og bredbåndspakke fra Telenor (Flex), som gir større valgfrihet for TV-kanaler og bredbåndshastighet, samt oppdaterte TV-bokser. Nye skillevegger på balkongene har blitt installert.

Grunnet en kort vinter har det vært lite behov for brøyting. VBR har utført arbeidet tilfredsstillende. Husk at det er den enkeltes ansvar å måke egen parkeringsplass selv.

Det har også vært gjennomført noen få omrokkeringer på parkeringsplasser. Med unntak av noen som sliter med å få plass til moderne biler i trange garasjeplasser, så har vi rimelig god kontroll på parkeringssituasjonen. Husk at gjesteparkeringsplassene er til gjester, ikke til bil nummer to eller parkering av tilhengere over tid. Vi har også fått felt trær og døde greiner som har vært til fare for bilene.

Ladeanlegget har hatt en god del problemer det siste året. Styret har hatt møte med Datek om problemene og vi har blitt lovet refusjon for flere regninger de har feilaktig belastet oss med. Styret er også i dialog med andre leverandører for å se om vi kan få til et mer stabilt ladeanlegg og bedre service enn vi har i dag.

Det har som så ofte før vært vanskelig å få folk til å stille til nytt styre. Heldigvis har Ida fra Eikskollen 13 og Tommy fra Eikskollen 11 stilt seg til disposisjon. Helge takker av for denne gangen. Hans Jacob, Espen og jeg krummer nakken og gyver løs på nok et år. Skulle noen av dere få lyst til å bistå så er det fortsatt mulig å melde seg. Styrearbeid er i all hovedsak veldig hyggelig.

Styret i Eiksbo Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Eiksbo Sameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 502 316	4 092 504	4 507 234	4 774 585
Annen driftsinntekt	2	367 513	333 033	354 400	386 300
Sum inntekter		4 869 829	4 425 537	4 861 634	5 160 885
Kostnader					
Lønnskostnad	3	203 200	296 660	199 675	199 675
Kostnad lokaler	4	1 585 393	1 496 300	1 557 000	1 731 800
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	1 209	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	407 378	660 234	318 800	416 000
Periodisk vedlikehold	7	157 063	455 587	0	0
Annen driftskostnad	8	839 063	854 163	930 500	892 117
Sum kostnader		3 193 306	3 762 944	3 005 975	3 239 592
Resultat før finansielle poster		1 676 523	662 593	1 855 659	1 921 293
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	2 473	31 762	10 000	500
Finanskostnad	10	1 081 101	833 082	1 001 000	1 080 500
Sum finansielle poster		-1 078 628	-801 320	-991 000	-1 080 000
Årsresultat		597 895	-138 727	864 659	841 293

Balanse Eiksbo Sameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter		30 000	30 000
Garasjer		27 000	27 000
Sum varige driftsmidler		57 000	57 000
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Andre aksjer og andeler		10 125	10 125
Obligasjoner, andre verdipapir		21 600	21 600
Sum finansielle anleggsmidler		32 025	32 025
Sum anleggsmidler		89 025	89 025
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		17 775	52 722
Andre fordringer	11	31 104	216 266
Sum fordringer		48 879	268 988
Bankinnskudd, kasse o.l	12	744 577	418 919
Sum omløpsmidler		793 457	687 907
Sum eiendeler		882 482	776 932

Balanse Eiksbo Sameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-15 900 734	-16 498 630
Sum egenkapital		-15 900 734	-16 498 630
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	16 497 519	16 632 255
Sum langsiktig gjeld		16 497 519	16 632 255
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		132 206	467 406
Forskudd innbetalinger		79 019	25 003
Annen kortsiktig gjeld	16	74 472	150 898
Sum kortsiktig gjeld		285 697	643 307
Sum gjeld		16 783 216	17 275 562
Sum egenkapital og gjeld		882 482	776 932

Eiksbo Sameie

Sted:_____, dato:_____

Andreas Owe Styreleder	Kristian Nymoen Styremedlem	Hans Jacob Kunz Brun Styremedlem
Espen Øyen Styremedlem	Torleiv Tislevoll Styremedlem	Helge Skoglund-Johnsen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	2 972 976	2 800 020	2 978 234	3 138 245
Avdrag ordinære lån	528 240	642 408	528 000	555 840
Renter ordinære lån	1 001 100	650 076	1 001 000	1 080 500
Sum	**4 502 316**	**4 092 504**	**4 507 234**	**4 774 585**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Garasjeinntekter	67 300	39 880	50 000	70 200
Oppstillingsplass	6 000	8 000	8 000	6 000
Strøm fryseboks	16 500	14 700	13 600	16 000
leieinntekter leilighet/hybel	186 000	168 000	186 000	190 500
Strøm el-bil	84 513	95 253	90 000	90 000
Strøm tørketrommel/vaskemaskin	7 200	7 200	6 800	13 600
Sum	**367 513**	**333 033**	**354 400**	**386 300**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	175 000	260 000	175 000	175 000
Arbeidsgiveravgift	28 200	36 660	24 675	24 675
Sum	**203 200**	**296 660**	**199 675**	**199 675**

Ingen ansatte

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	1 769	0	0	1 800
Renovasjon, vann, avløp o.l.	873 256	777 535	867 000	1 000 000
Vaktmestertjenester	209 935	211 261	220 000	230 000
Lys, varme, energi	224 477	216 481	200 000	200 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	75 916	77 471	65 000	95 000
Sommer- og vinterkostnader	200 042	213 552	205 000	205 000
Sum	**1 585 393**	**1 496 300**	**1 557 000**	**1 731 800**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	250	0	0	0
Rekvisita	959	0	0	0
Sum	**1 209**	**0**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	104 747	183 528	41 000	50 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	239 971	436 284	67 800	96 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	62 660	26 205	0	60 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	4 217	200 000	200 000
Forsikringsskadesaker	0	10 000	10 000	10 000
Sum	**407 378**	**660 234**	**318 800**	**416 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	157 063	455 587	0	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	146 836	140 136	150 000	153 000
Honorar for teknisk rådgivning	0	3 000	0	0
Elektronisk kommunikasjon	94	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	5 384	4 764	2 000	0
Elektroniske fellesavtaler	373 582	349 078	389 000	374 000
Kontingent, ikke fradragsberettiget	31 680	31 680	32 000	43 617
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	274 426	312 348	344 000	304 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	1 666	5 709	5 000	2 000
Bank og kortgebyrer	3 039	3 000	3 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	1 856	3 948	5 000	12 000
Sum	**839 063**	**854 163**	**930 500**	**892 117**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	1 703	1 950	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	10 000	500
Renter plasseringskonto	770	286	0	0
Finansinntekt	0	29 526	0	0
Sum	**2 473**	**31 762**	**10 000**	**500**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	1 081 101	833 082	1 001 000	1 080 500
Sum	**1 081 101**	**833 082**	**1 001 000**	**1 080 500**

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Annen restanse	0	1
Periodisering kostnader	31 104	216 266
Sum	**31 104**	**216 266**

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

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	734 504	409 242
Sparekonto Boligbanken	10 073	9 677
Sum	**744 577**	**418 919**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter.

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-16 498 630	-16 359 903
Fra årets resultat	597 895	-138 727
Sum annen egenkapital	-15 900 734	-16 498 630
Sum egenkapital	-15 900 734	-16 498 630

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

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	1 426 371	1 529 855
Gjeldsbrevlån	3 593 800	3 683 274
Gjeldsbrevlån	382 511	0
Gjeldsbrevlån	11 094 837	11 419 126
Sum	**16 497 519**	**16 632 255**

Det er stilt følgende pant: blankolån

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA	DnB ASA	DnB ASA
Formål:	Refinansiering og vinduer/dører	Lån rørfornyelse	El-bil ladestasjoner	Grasjelån
Lånenummer:	**16366104341**	**12138243808**	**12138243816**	**16368153412**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2019	2019	2024
Rentesats:	6.40 %	6.40 %	6.40 %	7.90 %
Beregnet innfridd:	01.10.2042	01.10.2044	01.10.2034	01.03.2044
Opprinnelig lånebeløp:	11 859 000	4 200 000	2 000 000	390 000
Lånesaldo 01.01:	11 419 126	3 683 274	1 529 855	0
Avdrag i perioden:	324 290	89 474	103 484	7 489
Opptak i perioden:	0	0	0	390 000
Lånesaldo 31.12:	**11 094 837**	**3 593 800**	**1 426 371**	**382 511**
Saldo 5 år frem i tid:	9 150 139	3 068 664	816 893	330 721

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138243808	71	50 617	3 593 807
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138243816	71	20 090	1 426 390
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366104341	71	156 265	11 094 815
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368153412	71	5 387	382 477

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Depositum	9 201	9 201
Fellesgarasje (ekstern)	27 000	27 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	3	3
Påløpt arbeidsgiveravgift	3 525	3 525
Påløpte renter	34 743	86 169
Annen kortsiktig gjeld	0	25 000
Sum	**74 472**	**150 898**

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	44 600	759 663
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	597 895	-138 727
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-524 711	-576 336
Årets endring disponible midler	73 185	-715 063
Disponible midler UB	507 760	44 600

Resultat og balanse med noter for Eiksbo Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eiksbo Sameie

Styreleder	Andreas Owe (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Torleiv Tislevoll (sign.)	22.03.2025
Styremedlem	Hans Jacob Kunz Brun (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Helge Skoglund-Johnsen (sign.)	23.03.2025
Styremedlem	Kristian Nymoen (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Espen Øyen (sign.)	22.03.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Eiksbo Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 4X8H6-0J0ZK-YB41Y-J79PH-2SZ8K-W2OEB

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4X8H6-0J0ZK-YB41Y-J79PH-2SZ8K-W2OEB

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-26 14:13:45 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 4XBH6-0JIZK-YB4Y5-J78PH-2S2BK-WZOEB

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Boligopplysninger:

Eiksbo Sameie
EIKSKOLLEN 11 A
1361 ØSTERÅS

Vår ref.: 65/1101
Type: Sameie
Eiere: Tommy Østerhus

Organisasjonsnr: 975 433 951 **Seksjonsnr:** 1

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 620**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	3 700
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	1 268
	AVDRAG LÅN	652

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	226 458	Gjeld siste årsoppg.:	232 649
Klient ajourf. lån:	16 078 556,60	Klient gj. s. årsoppg.:	16 497 518

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12138243816, DnB ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25.09.2025: 6.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 109
Saldo per 25.09.2025: 1 344 216
Andel av saldo: 18 933
Første termin/første avdrag: 01.11.2019 (siste termin 01.10.2034)

Lånenummer: 12138243808, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25.09.2025: 6.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 229
Saldo per 25.09.2025: 3 522 660
Andel av saldo: 49 615
Første termin/første avdrag: 01.11.2019 (siste termin 01.10.2044)

Lånenummer: 16366104341, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25.09.2025: 6.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 205
Saldo per 25.09.2025: 10 837 120
Andel av saldo: 152 635
Første termin/første avdrag: 01.11.2022 (siste termin 01.10.2042)

Lånenummer: 16368153412, DnB ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25.09.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 222
Saldo per 25.09.2025: 374 562
Andel av saldo: 5 276
Første termin/første avdrag: 01.04.2024 (siste termin 01.03.2044)

4: Særskilte opplysninger

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

Parkering: Egne regler for parkering. Kontakt styreleder

6: Ligning - 2024

	Gjeld: 232 649	Andre inntekter:	2 658

Boligopplysninger:

Eiksbo Sameie
EIKSKOLLEN 11 A
1361 ØSTERÅS

Vår ref.: 65/1101
Type: Sameie
Eiere: Tommy Østerhus

Organisasjonsnr: 975 433 951

6: Ligning - 2024

Annen formue:	8 378	Utgifter:	15 246

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 34/26 - seksjon:1
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441931

HUSORDENSREGLER

FOR EIKSBO SAMEIE

VEDTATT PÅ ÅRSMØTE 20. MARS 1990
REVIDERT 19. MARS 1991, 14. APRIL 1995, 7. APRIL 1997, 22. APRIL 2002, 7. APRIL 2003 og 20. APRIL 2004.

Det er styrets og sameiermøtets beslutninger og tolkninger som gjelder på de punkter der skjønn må utvises. Overtredelser regnes som misligholdelse av sameierforpliktelsene, dette gjelder f.eks. både det å grille slik at andre blir unødig plaget, og ved å påberope seg en strengere tolkning enn styret og sameiermøtet slik at man gjennom å påføre naboene unødige restriksjoner er til plage.

1. Vedlikehold:

Den som eier eller leier den enkelte leilighet, er ansvarlig for innvendig vedlikehold.

Videre bør eier eller leier holde vedlike utvendig treverk, dvs. male eller beise gelender, dører og trapper.

For leiligheter med terrasse skal eieren selv bekoste utskfiting av stakitter samt den nederste delen av terrassetrappa. Styremedlemmene i hver blokk bør organisere dette vedlikeholds-arbeidet slik at det i størst mulig grad foregår samtidig for hele blokken og utføres ensartet.

2. Beplantning, trær:

2. Retningslinjer for bruk og vedlikehold av fellesområdene ute.

Alle har et felles ansvar for stell og vedlikehold av utearealene. De som bor i første etasje, har et spesielt ansvar for området utenfor sin egen leilighet.

Utearealet skal brukes på en slik måte at de ikke skades eller slites uforholdsmessig.

Kartskisse over uteområdene er vist i vedlegg C. Kartskissen er i målestokk 1 : 750 (A3) og ca. avstander kan måles på kartet. (1 cm på kartet er 7,5 m i terrenget).

Uteområdene er delt inn i kategorier som vist på kartskissen:

- A-området, plener, tørkeplasser, lekeplasser, plasser med utemøbler. Bunnen/bakken er helt ryddet, noen trær og busker som blir stelt. Beboerne fjerner oppvoksende trær og buskas fortløpende, bortsett fra de enkelte spesielt avmerkede trær for ettervekst.

- B-områder, områder i umiddelbar nærhet av blokken som ikke er A-områder. Delvis ryddet bunn, noen høye trær, men ellers høyde og mengdebegrensing av trær og buskas for å slippe til lys og sol på uteplasser og balkonger. Det betyr dog ikke at det skal renskes slik at alle har uhindret sol fra 12-22, men vi skal unngå at noen gror inne bak en grønn tett vegg.

- C-områder, fri skog, ikke ryddet bunn, men høyde og mengdebegrensinger for å slippe til lys og sol. Noe skjøtsel, for eksempel tynne i trær som står tett slik at noen kan vokse seg fine, og sikre ettervekst av alle typer trær ved å for eksempel rydde løvbuskas rundt oppvoksende bartrær og avmerke disse som fredede.
- D-områder, som C, men uten høydebegrensing.
- ”Villskog”, skogen får vokse fritt, men noe skjøtsel for å sikre ettervekst av store fine trær av alle typer.
- Kartskissen regulerer også områder utenfor vår eiendom vest for grensen, områder som vi eier sammen med andre sameier. Detter er gjort under antagelsen om at ingen andre har interesse av områdene helt opp til vår grense og hvor in gen andre har tilgrensende ene-eier områder, og under antagelsen om at det er greit så lenge vi gjør det på en ansvarlig måte.

Veiledning for beboere med noen grad av eget initiativ:

- Det er sameiets organer ved sameiermøtet og styret som har forvaltningsmyndigheten, Mye av stellet og vedlikeholdet kan og bør gjøres styrt under dugnadene.
- Det er viktig å unngå soloutspill, konferer med naboene dine før du gjør noe, ved tvil kontakt en styrerepresentant.
- Et lite flertall i en blokk kan ikke overstyre et lite mindretall, selv på nærområdet til denne blokken. Hovedprinsippet er at alle sameierne eier alle fellesarealene sammen. Når det eksisterer sterke motforestillinger mot det noen skulle ønske å foreta seg, skal saken bringes opp for styret.
- Ellers , vær så god, bare fint at du vil gjøre noe, disse retningslinjene er nettopp ment for at det skal være mulig for folk med initiativ til å gjøre noe uten å måtte gå gjennom en tung beslutningsprosses for den minste ting.
- Generelt om trær: enkelt trær er ikke vist på kartskissen. Trær over 1 m kan ikke felles uten styrets tillatelse. Som generell rettesnor skal det sørges for ettervekst før det blir gitt tillatelse til felling. Dette gjelder ikke løvbuskas, der kan kvister og grener over 1 m tynnes når det skjer iht denne veiledningen. Noen trær vil avmerkes med staur og bånd for å sikre ettervekst av alle typer trær. Disse merkede trærne er fredet uansett høyde.
- Beboerne står fritt til å holde blomster og småbuskas i bedene rundt blokkene, på egen regning og med egen innsats i stellet. Samme prinsipp om å unngå soloutspill gjelder, en beboer kan ikke plante en kjempebusk, eller meie ned eksisterende busker. Bli enig e i blokken eller bring saken inn for styret.

Løv, kvister og annet hageavfall samles i container ved høstdugnaden, samles ellers i allerede eksisterende avfallhauger i villskogen. Tykke grener og kvister kappes i størst mulig grad opp til ved.

Uteplassene på bakken utenfor første etasje i nr. 3, 7, 11, 13, 15 er avmerket på kartskissen. Følgende punkter gjelder for bruk av disse plassene regulert i sameieloven, gjensidig respekt mellom naboer og praksis i sameiet.

- Ingen med normale sosiale antenner setter seg ned rett utenfor stuedøra til naboen uten å være bedt dit.

- Ingen enkeltsameier setter opp hindringer for ferdsel eller tar seg på annen måte uforholdsmessig til rette på fellesarealene.
  Fellesskapet tolererer at det legges heller eller bygges plattinger på bakken, begrenset til leilighetens bredde og maksimalt 4 meter rett ut fra veggen. Det er ikke automatisk tillatt med videre utfylling der eksisterende platå ikke er 4 meter langt, men det kan søkes styret om dette. Det tolereres at det bygges le-vegger med maks høyde 1,8 m inne ved husveggen skrånende til maks 1,5 m høyde ved enden av plattingen/hellene, le-veggene skal også gå rett ut fra veggen.
- Det betyr at man i praksis godtar en viss form for eksklusiv bruksrett, men at sameierne på ingen måte avgir de juridiske eier- og bruksrettighetene. Styret og sameiermøtene kan når som helst endre praksis med hensyn til hva som tolereres i fellesarealer.
- Plattinger, le-vegger og andre tiltak kan når som helst pålegges og endres eller rives, dog bør det være en god grunn for det.

3. Tilstopning og lekkasje:

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

Det er svært viktig at alle kraner i leiligheten stenges forsvarlig. Dette gjelder i sær kraner til vaskemaskin og oppvaskmaskin når disse ikke er i bruk. Når man er borte i lengre tid, bør evt. hovedkran og wc-kran i leiligheten stenges, eller nøkkelen til leilighehten overlates til en nabo som kan ha regelmessig tilsyn.

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

4. Søppel og annet avfall:

Søppel skal legges i plastposer eller lignende og legges direkte i søppelsekkene i stativet. Avfall må aldri settes oppå eller ved siden av stativene, eller plasseres utenfor søppelsekkene i stativet, slik at hunder eller andre dyr kan trekke det utover. Alt avfall som ikke får plass i søppelsekkene, må leveres direkte til søppelbilen.

Møbler og andre store gjenstander kan legges i container som settes opp til dette formål i forbindelse med vår- og høstdugnaden (jf. pkt. 13 Dugnad).

5. Lek:

Foreldrene bør rydde opp etter barnas lek. Lek som skader plener, husker og lignende er ikke tillatt.

6. Tørking og lufting av tøy:

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

7. Reparasjonsarbeid m.m i leilighetene:

Alt arbeid som skaper støy (hamring, boring, støvsuging, vasking og lignende) må utføres i tida mellom kl. 0800 og kl. 2200 på hverdager.

8. Spill og underholdning:

Musikkinstrumenter, stereoanlegg, radio, etc. bør brukes så hensynsfullt som mulig. Hvis man bruker slike lydkilder etter kl. 2200, må vinduer og dører holdes lukket.Ved særlige anledninger (fest, selskap etc.) bør de nærmeste naboene underrettes på forhånd.

9. Hunder og katter:

Hunder som luftes, må ikke slippes fri, men holdes i bånd. Ekskrementer og annen tilgrising fra hunder og katter på fellesarealene og andres eiendeler skal fjernes av dyrets eier.

10. Sykler, barnevogner m.m.:

Sykler skal stilles i stativene utenfor eller i kjelleren. Barnevogner bør oppbevares i kjelleren når de ikke er i bruk.

Andre gjenstander (kjelker, ski, sparkstøttinger etc.) som man ikke får plass til i sin egen bod, skal plasseres i jordkjelleren.

11. Mopeder og motorsykler:

På grunn av brannfaren må slike kjøretøyer aldri plasseres i kjelleren, med mindre besintanken tømmes helt for bensin. Forøvrig henvises til oppstilling utendørs eller i garasje.

12. Biler:

Oppkjøring tilhusene skal skje i minst mulig grad. Parkering er kun tillatt for av- og pålessing. *Ulovlig parkerte biler vil bli tauet bort uten varsel for eiers regning og risiko.*

Parkeringsarealene er en del av fellesområdene. Bruken av dem reguleres av sameiermøtet og styret som har full myndighet til å omdisponere bruken i henhold til tidens behov. Dog innenfor eierseksjonslovens bestemmelser som f.eks. ikke tillater et noen blir gitt særlige fordeler fremfor andre.

Gjeldene praksis angående disponering av parkeringsplasser og gjesteparkeringene:

- De seksjoner som ikke disponerer garasje på sameiets eiendom tildeles en biloppstillingsplass på parkeringsarealene utendørs. Det skal tilstrebes en rettferdig fordeling av plasser med hensyn til avstand fra leilighetene.
- Styret fører lister over hvilken leilighet som disponerer hvilken plass.

- I henhold til eierseksjonsloven og vedtektene har styret myndighet til å omdisponere plassene, dog skal det være en god grunn for dette.
- En sameier kan kreve fremmede biler bortauet fra sin tildelte plass. Sameiet har bortauingsavtale med Falken, dette må rekvireres gjennom styret som vil vurdere behovet for bortauing slik at ikke maktmiddelet brukes unødig.
- Parkeringsplassen skal bare brukes til registrerte kjøretøyer. Ved behov for midlertig hensettelse av f.eks. avskiltede kjøretøyer i forbindelse med reparasjoner el.l. skal det søkes styret om dette.
- Styret besørger bortauing/bortkjøring på eiers regning av ting som klart ikke hører hjemme på parkeringsplassene.
- De som har plass bør bruke denne og ikke veien slik at veien er ledig for gjester og de med flere biler i hustanden.
- Gjesteparkeringene er for gjester. Beboere med flere biler i hustanden skal så langt det er plass parkere i veien. Gjesteparkeringene kan brukes til kortvarig parkering dersom ikke annen plass er tilgjengelig.
- Parkering utover 4 dager på gjesteparkering skal det søkes / informeres styret om, f.eks. hvis man har langvarig besøk.
- Under ingen omstendigheter skal gjesteparkeringen brukes til hensetting av avskiltede biler eller annet som ikke hører hjemme der.
- Styret skal utvise både fleksibilitet og myndighet ved håndhevelse av disse retningslinjer. Det skal være tillatt å drive med reparasjoner og det er ikke noe krav om et perfekt yttre med bare nye blankpolerte biler, samtidig som for mange avskiltede rustne biler gir området et nedsarvet preg som lett brer om seg med kasting av søppel etc. og som ingen er tjent med.

Se også vedlegg A, vedlegg B og vedleggene E 1,2 og 3.

13. Dugnad:

Hver vår og høst utføres en felles dugnad, som minst èn person fra hver leilighet plikter å delta i.

I tillegg har hver leilighet plikt til å utføre ti timers dungadsarbeid pr. år.

Dugnadsarbeidet omfatter bl.a.:

- maling og annet vedlikeholdsarbeid
- rydding rundt huset
- rydding i kjellerrom og ved søppelplass
- klipping av gressplener og busker
- fjerning av ugress
- vanning, planting etc.

De som ikke deltar på dugnad skal betale kr. 300,- i dugnadsstøtte.
Gjeldende fra høstdugnsden 1996.
For å få godkjent deltakelse må en representant fra leiligheten delta minst 2 halve dager pr. dugnad. Styrerepresentanten vil foreta registrering av deltakerne.

14. Ordensmannsordning:

Hver beboer har plikt til å være ordensmann i samsvar med en liste som er oppslått i kjelleren. En ordensmannspinne hvor ordensmannens plikter er anført, skal sirkulere mellom beboerne i huset som påminnelse om denne ordningen. Pliktene omfatter følgende:

a. Sørge for at det er orden i kjelleren. Ordensmannen bør også se etter at kjellerlyset er slukket og døra lås. Alle utelys skal være tent fra det mørkner om kvelden og til neste morgen.

b. Sørge for at det er ryddig rundt huset og ved søppelkassene.

c. Organisere snømåking og nødvendig sanstrøing.

d. Kjelleren og kjellertrappa skal feis minst en gang i uka.

15. Feil og mangler:

Alle feil og mangler ved bygget meldes til blokkens styremedlem.

16. Tilsyn:

Styremedlemmene i hver blokk har plikt til å se etter at husordensreglene overholdes.

Styremedlemmene har full rett til ¨påtale forsømmelser eller brudd på reglene. Alvorlige overtredelser rapporteres til styret, som tar standpunkt til eventuelle forholdsregler.

17. Grilling

Kullgrill må bare brukes på spesielt anviste plasser på fellesområdet. Gass- og elektrisk grill kan brukes utenfor leilighetene dersom dette ikke er til sjenanse, grillen plasseres da så langt ute på platting/heller som mulig.

Se vedlegg D for anviste plasser for grilling med kullgrill.

Ved grilling med kullgrill på anviste plasser skal det taes hensyn til vindretning og måten det grilles på slik at man ikke er til unødig sjenanse, tjukk grill-os skal f.eks. ikke velte inn mot åpne vinduer. Eierseksjonslovens formuleringer om mindretallsvern gjelder, et flertall kan ikke påføre et mindretall unødige ulemper.

Mindretallsvernet skal immidlertidig ikke forståes slik at en eller noen få kan lamme all livsutfoldelse for et flertall. Reglene om grilling skal derfor ikke tolkes så strengt at det umuligjør den kosen det er å grille de gangene i året været er egnet for dette. Når man bor i et sameie med 72 enheter må man utvise en viss raushet med naboenes gjøremål.

18. Retningslinjer for fasadene

Disse retningslinjene er vedtatt på årsmøte i Eiksbo sameie i 2003. Retningslinjene har ikke tilbakevirkende kraft. Endringer på fasadene som gjøres etter at retningslinjene er vedtatt, skal gjøres i medhold av retningslinjene.

Vinduer: Blokkene 3, 5, 7 og 11 skal ha hele vinduer. Blokkene 13 og 15 skal ha todelte vinduer.

Inngangsdør: Skal være i heltre med fire loddrette glass. Lakkeres eller oljes. Glasset i dørene er valgfritt.

Verandadør: Skal være todelt . Valgfritt om de skal slå innover, utover eller ha en skyvedørsfunksjon.

Postkasser: Dersom en blokk ønsker å ha like postkasser, må dette bestemmes av hver enkelt blokk.

Lamper: Skal være like i hver blokk, og skal passe til blokken.

Farger: Hver blokk har sin farge på gelendre og trapper. Dersom dette skal endres, er dette noe alle i blokken må være enige om. Deretter må det legges fram for styret som godkjenner fargeendringen."

Vedlegg A

Vedlegg til husordensreglenes paragraf 12

Parkering og oppkjøring til våre leiligheter skal i utgangspunktet holdes på et minimum.

Følgende kjøring og parkering er akseptert uten innhenting av tillatelse fra styret eller sameiet:

Hele døgnet:

- Kjøring og parkering for utrykningskjøretøyer
- Kjøring og parkering for eldre, syke og bevegelseshemmede

08.00-22.00

- Kjøring og parkering i forbindelse med flytting
- Kjøring og parkering i forbindelse med oppussing av leilighet (materialer/verktøy)
- Kjøring og parkering i forbindelse med vask/vedlikehold av bil
- Kjøring og parkering i forbindelse med ferietur, inn- og utpakking av bil.
- Kjøring og parkering i forbindelse med frakt av tunge gjenstander
- Kjøring og parkering i forbindelse med yrkestransport

Parkering for alle ovennevnte tilfeller skal skje ut fra prinsippet om at straks en er ferdig skal bilen kjøres ned på parkeringsplassen igjen. ("straks" er en betegnelse på minutter, ikke timer). "

All annen parkering vil bli skriftlig påtalt. Ved tredje gangs påtale vil vedkommende bil bli tauet bort.

Parkering over natten er ikke tillatt.

Under ingen omstendigheter må adkomsten for utrykningskjøretøyer sperres.

Det som faller utenom og følgelig **ikke** er lov er bl.a.

- Kjøre opp fordi man bare skal innom 5 minutter.
- Bli hentet ved døra av andre, herunder henting/bringing med Taxi.
- Daglig oppkjøring for å hente/bring barn.

Vedlegg B

R E G L E R

FOR EIKSBO SAMEIE SINE 9 GARASJER I

EIKSMARKA GARASJER A.S.

(Vedtatt på ordinært sameiermøte 13. april 1994)

1. Eiksbo Sameie, ved styret, har eiendomsretten til 9 aksjer i Eiksmarka Garasjer A.S.

2. Eiksbo opprettholder leiekontrakter med brukerne av de 9 garasjene.

   Ved inngåelse av leieforholdet må leietaker yte et lån til utleier, stort kr. 2.400,-. Lånet er ikke rentebærende og skal tilbakebetales ved leieforholdets utløp.

   Leietaker aksepterer utleiers noteringsrett i lånebeløpet for krav på leie og andre krav etter leiekontrakten.

   Overdragelse av leiekontrakten og fremleie er ikke tillatt.

3. Styret i Eiksbo Sameie er den øverste myndighet for fordeling, leie, fremleie og bruk av sameiets garasjer.

4. Ved leietakers overdragelse av sin leilighet i Eiksbo Sameie, opphører leieforholdet uten oppsigelse.

5. Styret fordeler ledige garasjer i første rekke etter en prioritetsliste, men kan fravike denne i spesielle tilfeller.

6. Innbetaling av garasjeleie skjer til Eiksbo Sameie, gjennom forretningsfører ABBL.

7. Garasjeleie forfaller til betaling samtidig med fellesutgifter, og purrerutinene er de samme.

8. Styret kan oppheve den enkeltes leiekontrakt umiddelbart og ugjenkallelig ved mislighold av leieinnbetalinger.

10/6 1954

217, 609-693/51, TS/BB.

Rika-Bo Boligbyg A/S,
v/ formann Rasch,
Rikaskollen 15,
Oslo 7.

Gnr. 34, bnr. 24, 26, 27, 28, Rikaskollen nr. 3, 5, 7, 11, 13 og 15.

Ved besiktigelse av tilfluktsrom i ovennevnte rekkebebyggelse den 14. februar d.å. hadde en følgende å bemerke:

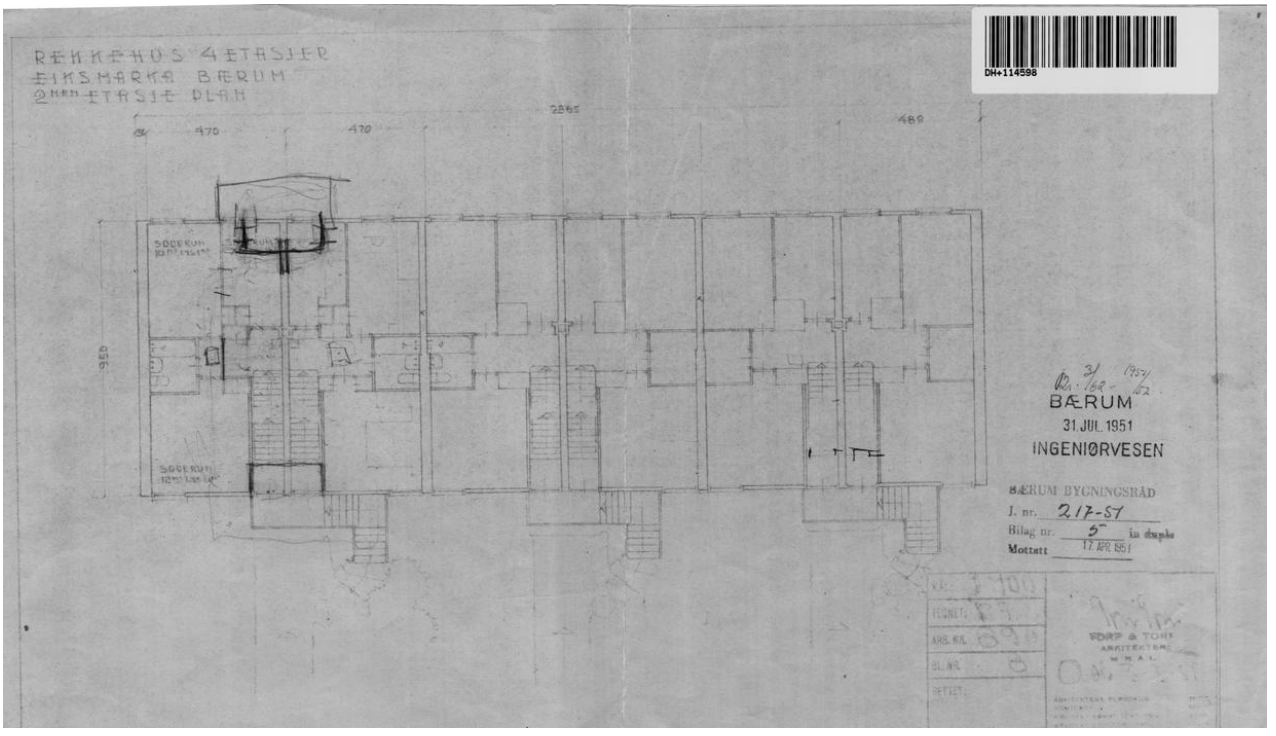
1. Skilt for nødutgang må påsettes.
2. Mellom vegg og flens på luftinntakskåret skal det bores et hull og innsettes en kran for tapping av kondensvann. Spett og underlag skal finnes i rommet.
3. Defekte gummipakninger til dører og lemmer må utskiftes med neoprenepakninger.
4. Vanlig kjellerventil i Rikaskollen nr. 5 må støpes igjen eller det må påsettes forskriftsmessige ventiler.
5. Stakekum må dekkes med ekstra stålplate som skues fast til gulvet til bolter med tetningspakning i mellom.

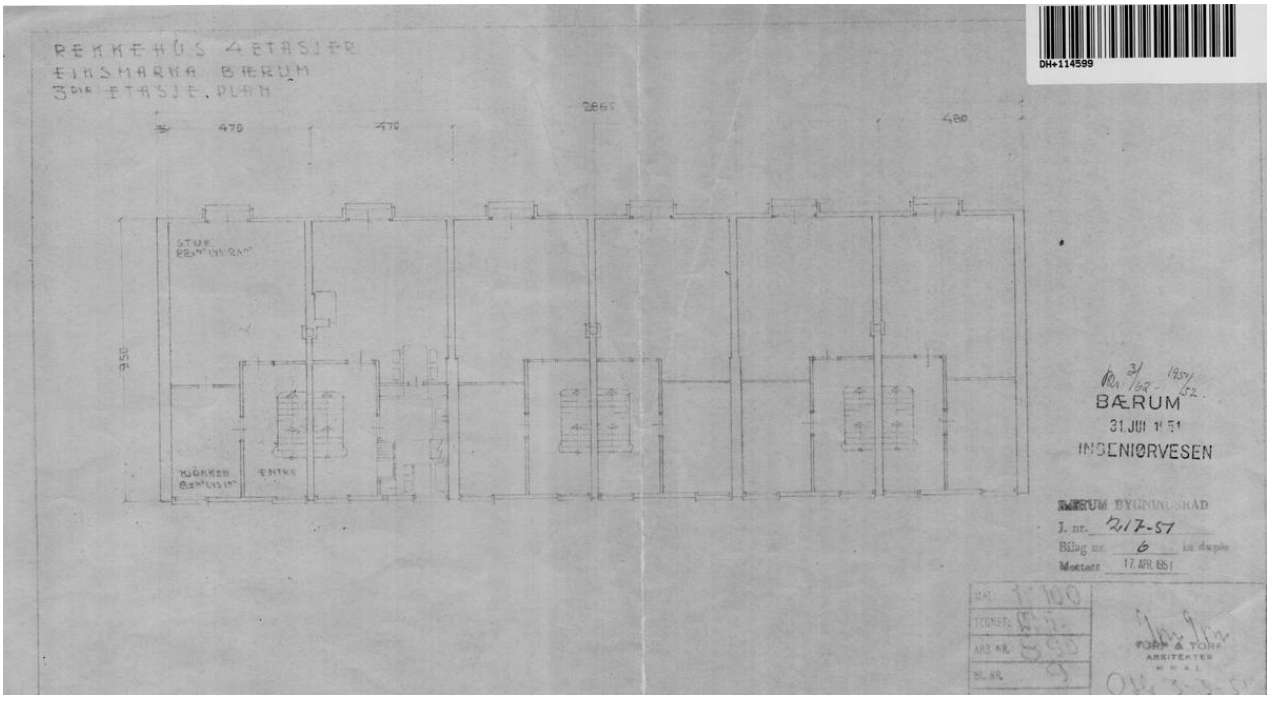
Ovennevnte mangler og feil må være rettet innen 1 måned fra dato.

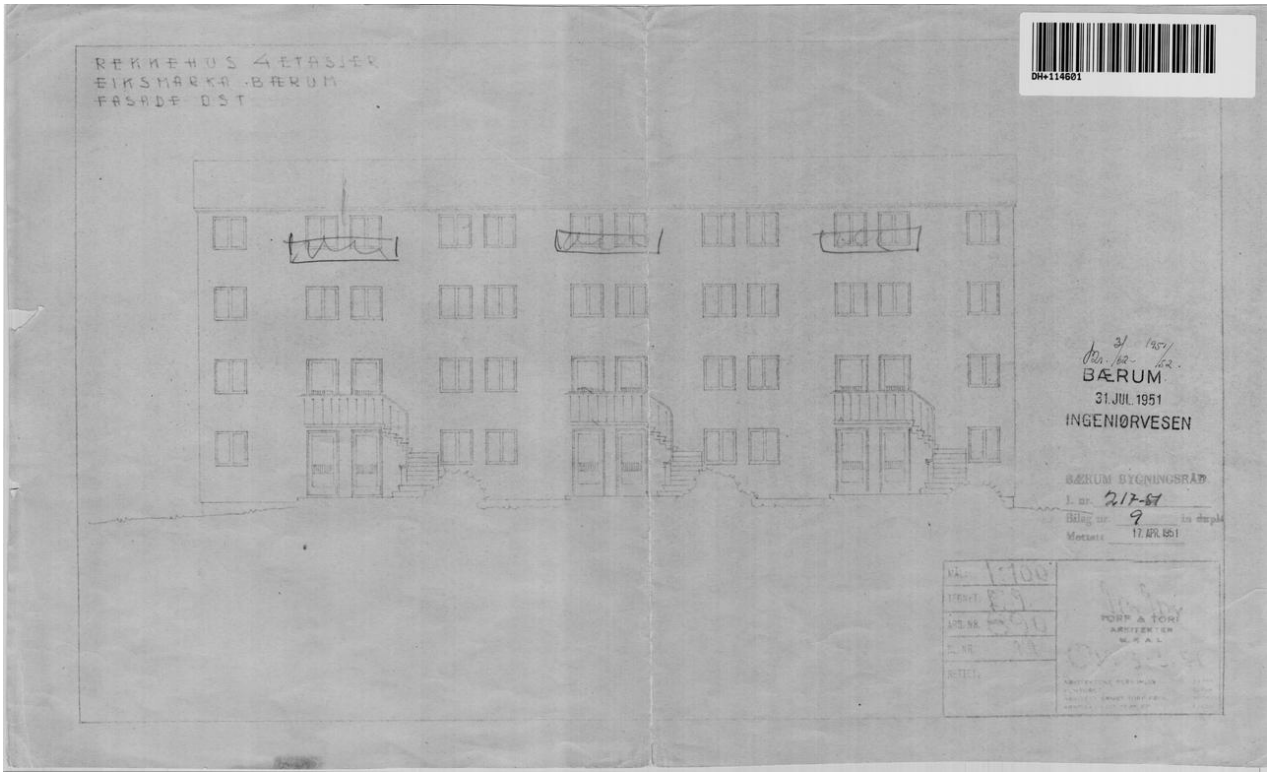
Når ovennevnte er rettet, må det varsles for ny besiktigelse.

For bygningssjefen

Th. Stokke
e.f.

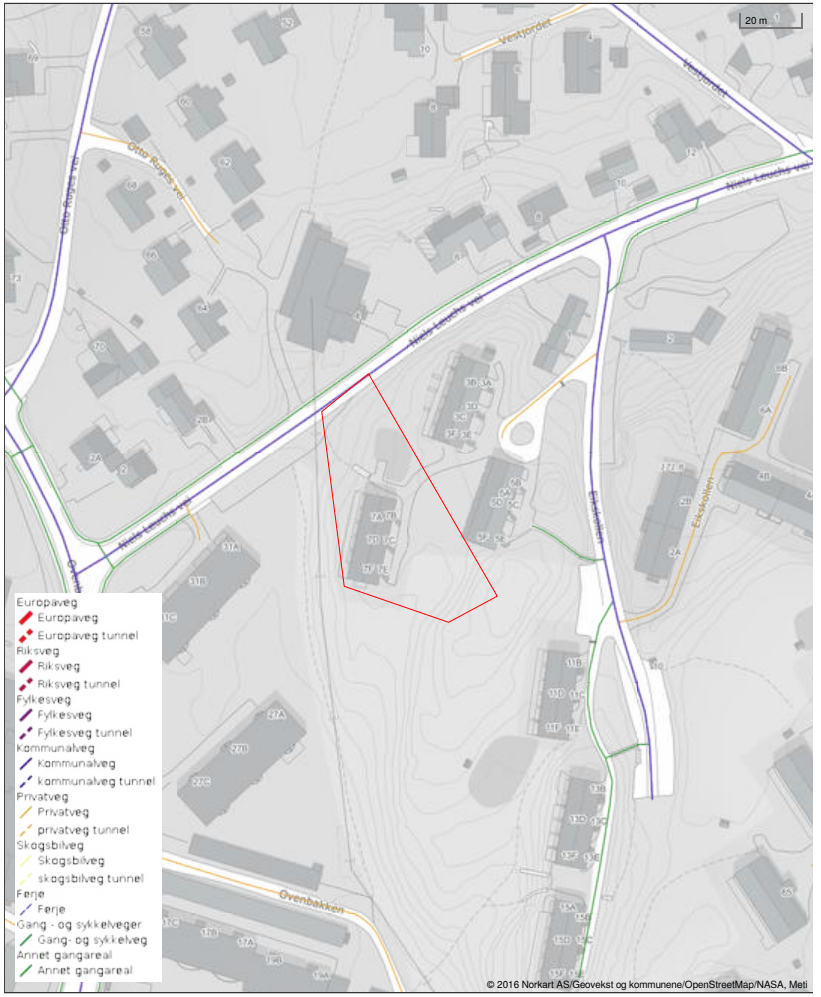

RÆKKEHUS 4 ETASJER
EIKSMARKA BÆRUM
2 HØIN ETASJE PLAN
2865
470
470
480
950
SOVEROM
SOVEROM
BÆRUM
31 JUL 1951
INGENIØRVESEN
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 217-51
Bilag nr. 5 in duplo
Mottatt 17 APR 1951
FORP & TONE
ARKITEKTER
M N A L


RENKEHUS 4 ETASJER
EINSMARKA BÆRUM
3DJE ETASJE. PLAN
470
470
2865
480
950
STUE
KJØKKEN
ENTRE
BÆRUM
31 JUI
INGENIØRVESEN
BÆRUM BYGNINGSRÅD
I. nr. 217-57
Bilag nr. 6
Mottatt 17. APR. 1957
FORM & TONE
ARKITEKTER


RÆKKEHUS 4 ETASJER
EIKSMARKA - BÆRUM
FASADE ØST
BÆRUM
31. JUL. 1951
INGENIØRVESEN
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 217-51
Bilag nr. 9
Mottatt 17. APR. 1951

Utskriftsdato: 19.05.2025

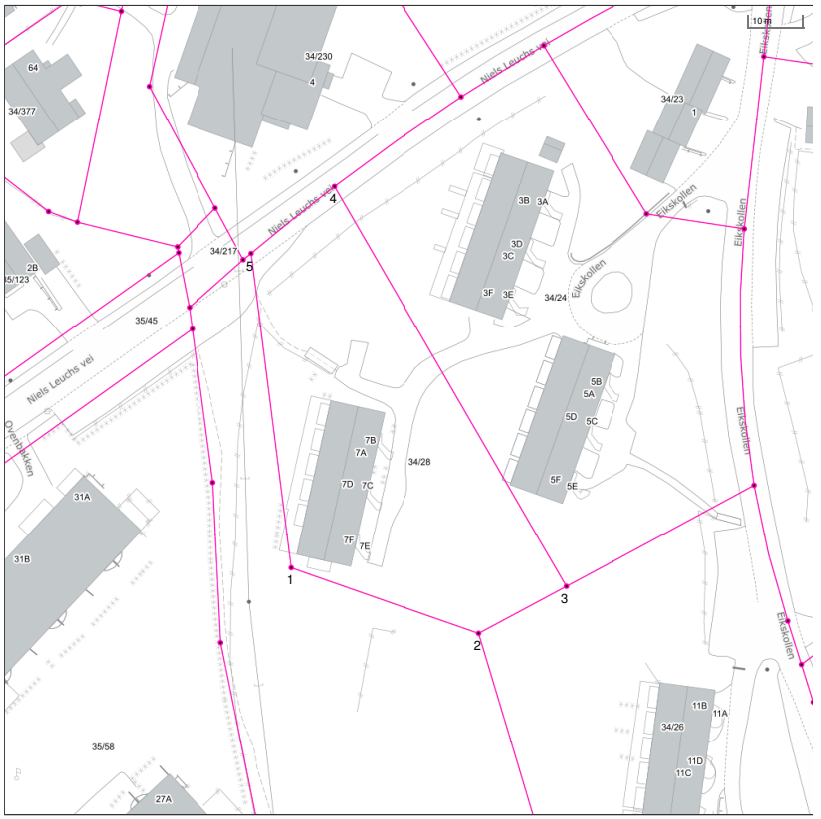
Vegstatuskart for eiendom 3201 - 34/28//



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

Utskriftsdato: 19.05.2025

Eiendomskart for eiendom 3201 - 34/28//4



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 547,90 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6646314,62	**Øst**	589959,79	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6646301,04	589928,71	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	58,47	
2	6646289,76	589963,65	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,72	
3	6646298,85	589979,63	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,38	
4	6646371,59	589935,01	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	85,33	
5	6646358,84	589919,86	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,80	398,84

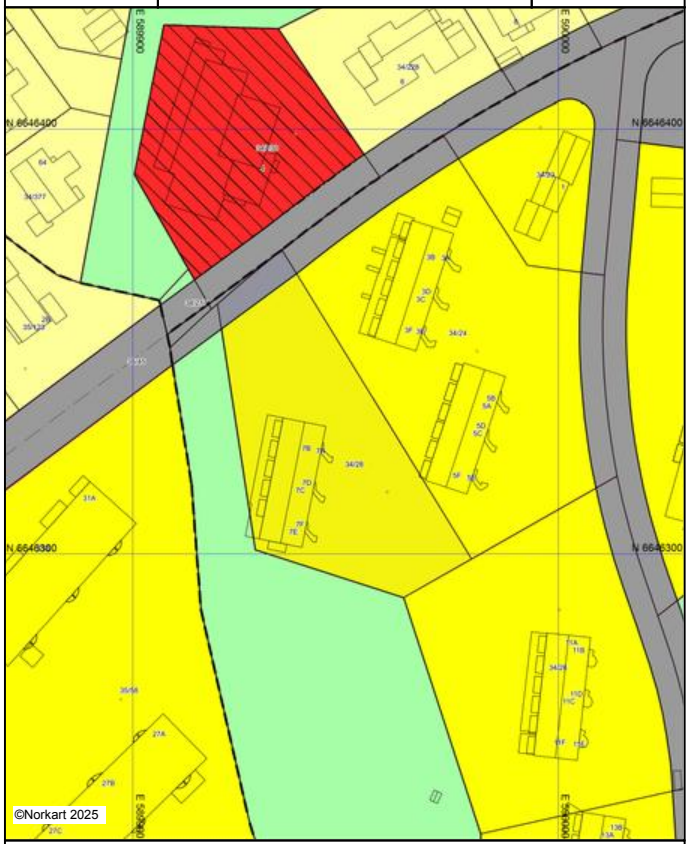
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 34/28/0/4
Adresse: Eikskollen 7D
Dato: 19.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for forretning
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.
- Kjøreveg
- Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Turveg

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Vannforsyningsanlegg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1949119

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 09.08.1950 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR EIKSMARKA, OMRÅDE G

1.
Tomtene kan bebygges med boligblokker i henholdsvis 3 og 4 etasjer som bebyggelsesplanen viser.
Våningshusenes størrelse må ikke overstige 220 m^2 bebygget areal.
På parsell 11, 18 og 23 kan dessuten oppføres forretninger i første etasje.
På parsell 18 og 23 kan dessuten oppføres en mindre melkebutikk i en etasje.
På parsellene 8, 14 og 15 kan bare oppføres fellesgarasjer som bebyggelsen viser.
På fellesområdet kan oppføres barnehage med uværskur, hobbyrom og hushjelphus som bebyggelsesplanen viser.

2.
Våningshusene må oppføres i ildfaste materialer.

3.
Bebyggelsen må legges i sådant forhold til de regulerte veier og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.
Mindre utbygg kan tillates foran byggeflukten når det ikke gir større fremspring enn 2,5 m.

4.
Blokken må sammenbindes på arkitektonisk måte som bebyggelsesplanen viser.
Ens takform må gjennomføres. Blokkenes fasadeutstyr må samarbeides arkitektonisk. Blokkene skal gis samstemt material og fargebehandling.

5.
Garasjer plasseres som bebyggelsesplanen viser. Disse skal såvidt mulig ligge skjult i terrenget.

6.
Terrenget skal opparbeides og vedlikeholdes etter en av bygningsrådet godkjent plan. Planen skal være gjennomført før ferdigattest kan utstedes.

7.
Utvendige søppelkasser tillates ikke.

8.
Eventuelle gjerder utføres som lave plengjerder og eller som lave hegn.

9.
Tørkestativer kan anbringes i det fri og løses hagemessig i form av pergola eller lignende.

10.
Mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter kan innvilges av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

11.
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med reguleringsplan eller disse vedtekter.

oooOOOooo

Utskriftsdato: 19.05.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	28	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Eikskollen 7D, 1361 ØSTERÅS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 548 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

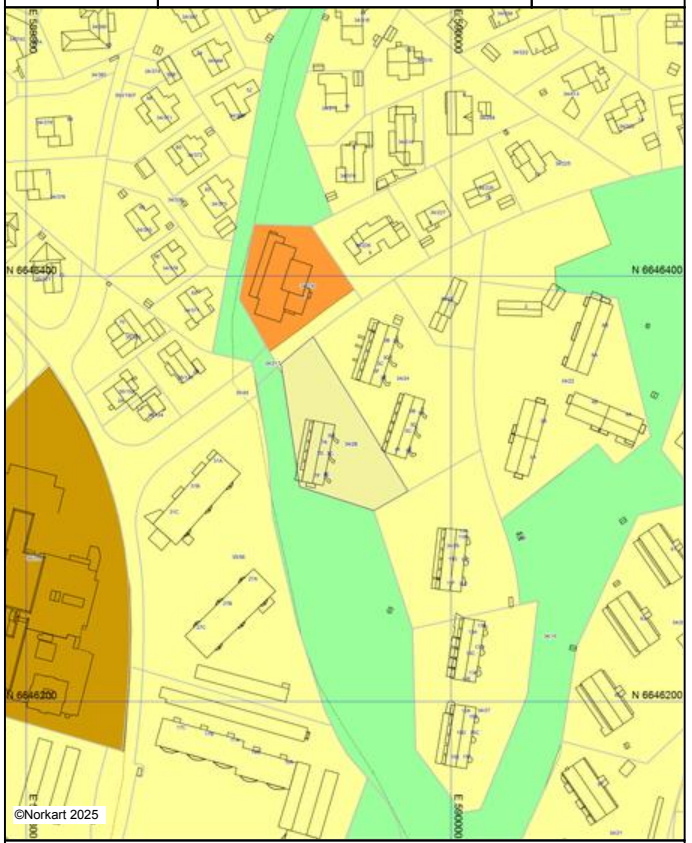
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 34/28/0/4
Adresse: Eikskollen 7D
Utskriftsdato: 19.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Sentrumsformål - nåværende
Andre typer bebyggelse - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Turdrag - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Sikringsone - Andre sikringssoner
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Angitthensyngrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - nåværende
Sporveg - nåværende
Kollektivtrase - nåværende

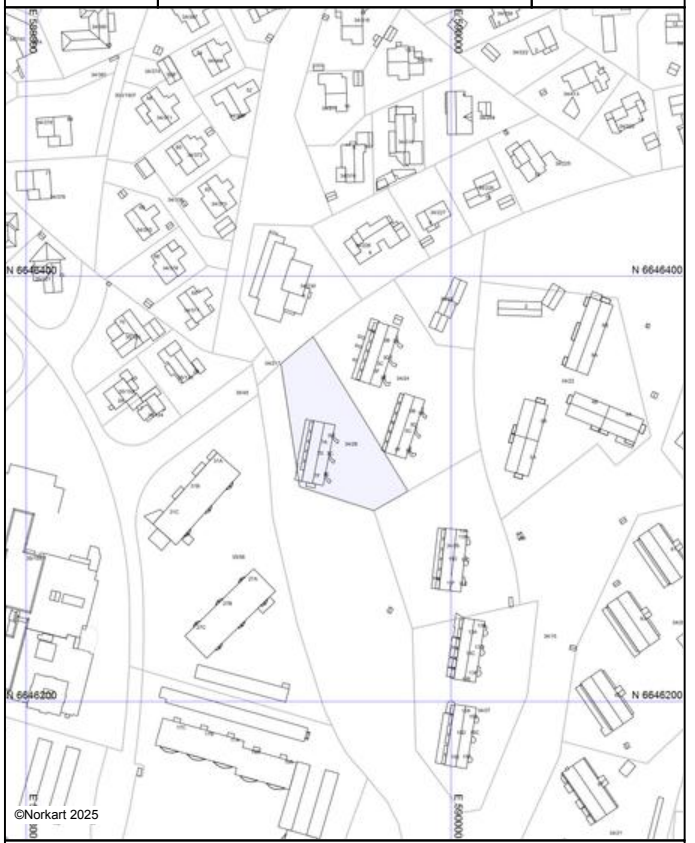
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 34/28/0/4
Adresse: Eikskollen 7D
Utskriftsdato: 19.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

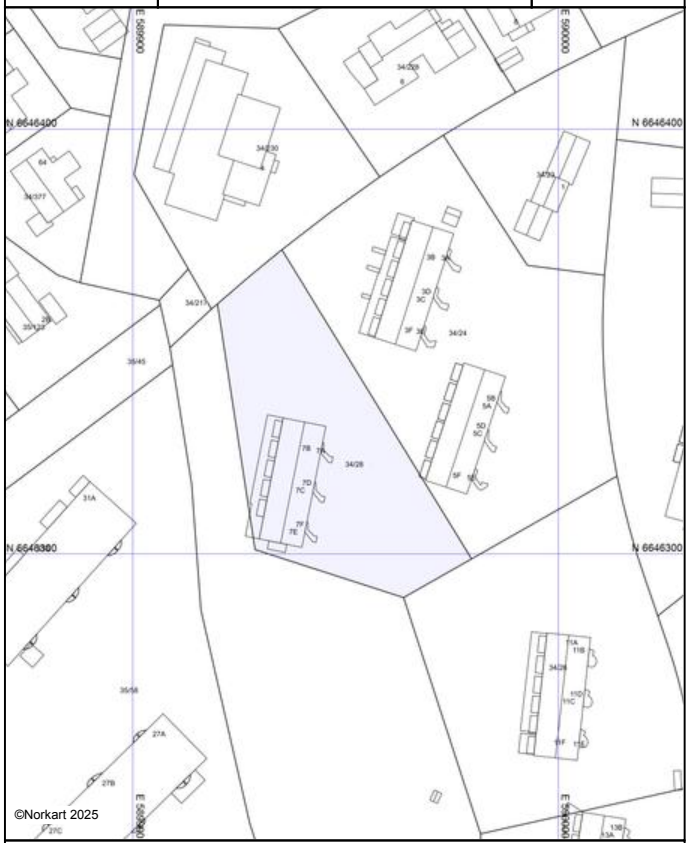
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 34/28/0/4
Adresse: Eikskollen 7D
Utskriftsdato: 19.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 34/28		
Utskriftsdato	19.05.2025	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Bærum kommune

VAledninger

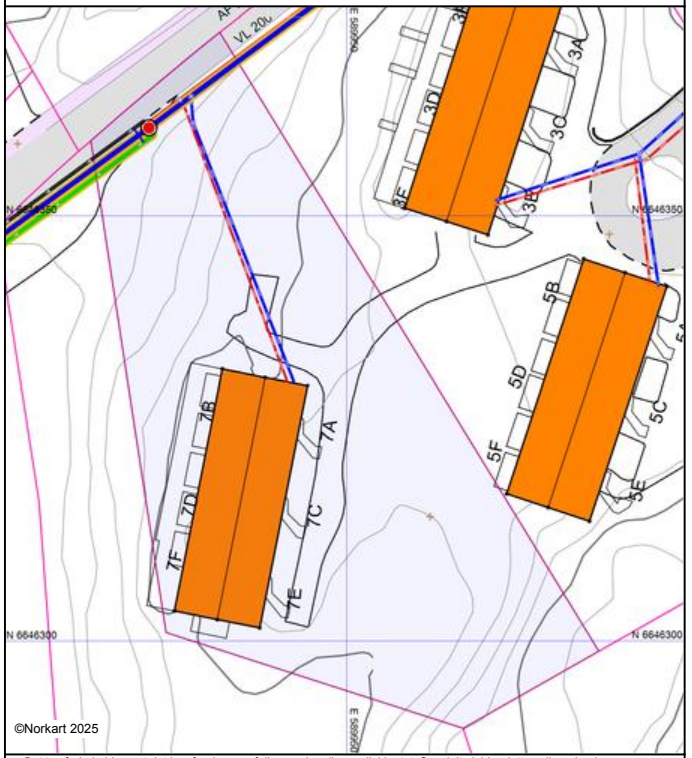
Eiendom: 34/28/0/4
Adresse: Eikskollen 7D
Dato: 19.05.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 19.05.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	28	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Eikskollen 7D, 1361 ØSTERÅS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 19.05.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	28	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Eikskollen 7D, 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

Utskriftsdato: 19.05.2025

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	28	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse:	Eikskollen 7D, 1361 ØSTERÅS								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☒
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Eiksbo Boligsameie	☒

Kommentarer

Sameiet har utestående på 84 557,86 med forfall 23.05.2025

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

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/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer 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 tiltakshaver, er det tiltakshaver 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 sluttføre 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 søknadspliktige 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 registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**34**	Bnr:	**28**	Fnr:		Snr:	**4**
Adresse:	**Eikskollen 7D, 1361 ØSTERÅS**						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7.

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
51/690	Blokk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
91/1066	Balkonger	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
97/3421	Fasaderehabilitering	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
17/26652	Balkonger	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	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:

Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 19.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	28	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Eikskollen 7D, 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
Avløp	53 235,00 kr
Feiing	2 556,00 kr
Vann	42 997,53 kr
Sum	**98 788,53 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon	0 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Vann etter areal	1092 m2	45,26 kr	1/1	0 %	49 426,65 kr	16 475,55 kr
Avløp etter areal	1092 m2	52,90 kr	1/1	0 %	57 766,80 kr	19 255,60 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	6 stk	129,00 kr	1/1	0 %	774,00 kr	258,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	12 stk	263,00 kr	1/1	0 %	3 156,00 kr	1 052,00 kr
				Sum	**111 123,45 kr**	**37 041,15 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Alle beløp er inkl. mva.

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.

Skatteetaten

Dato
25.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 34 Bnr 26 Fnr 0 Snr 1

Eiendommens adresse:

Eikskollen 11A, 1361 ØSTERÅS

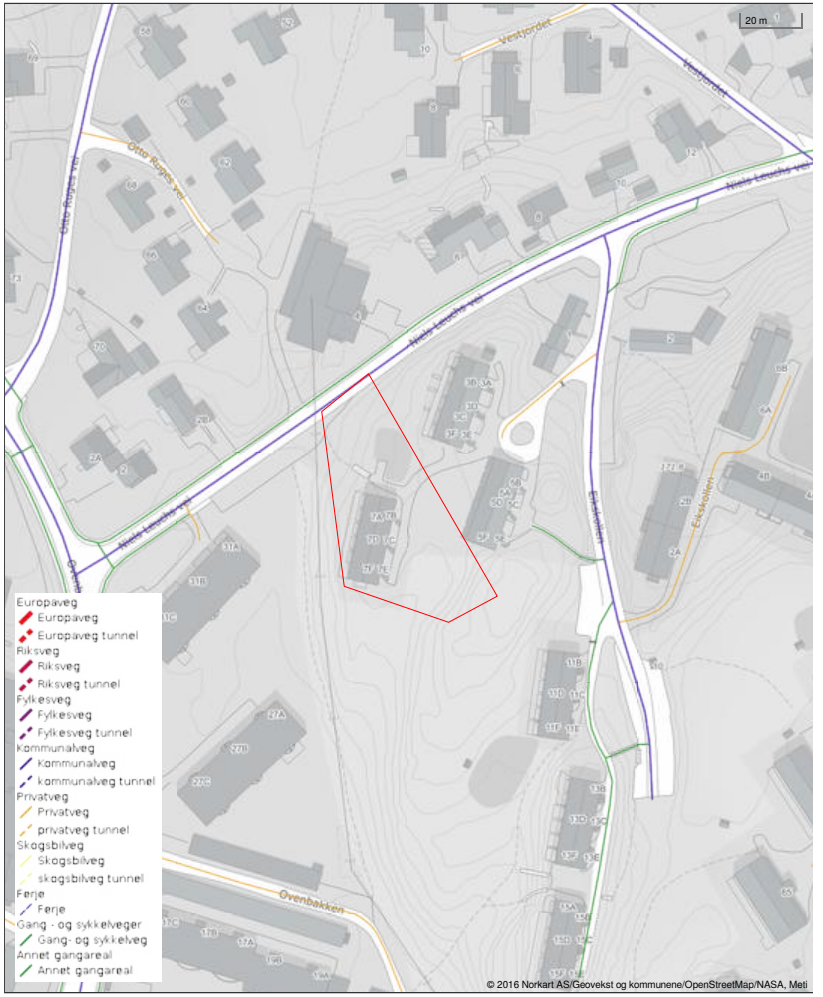
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 408 747
Som sekundærbolig:	kr 5 634 989

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskriftsdato: 19.05.2025

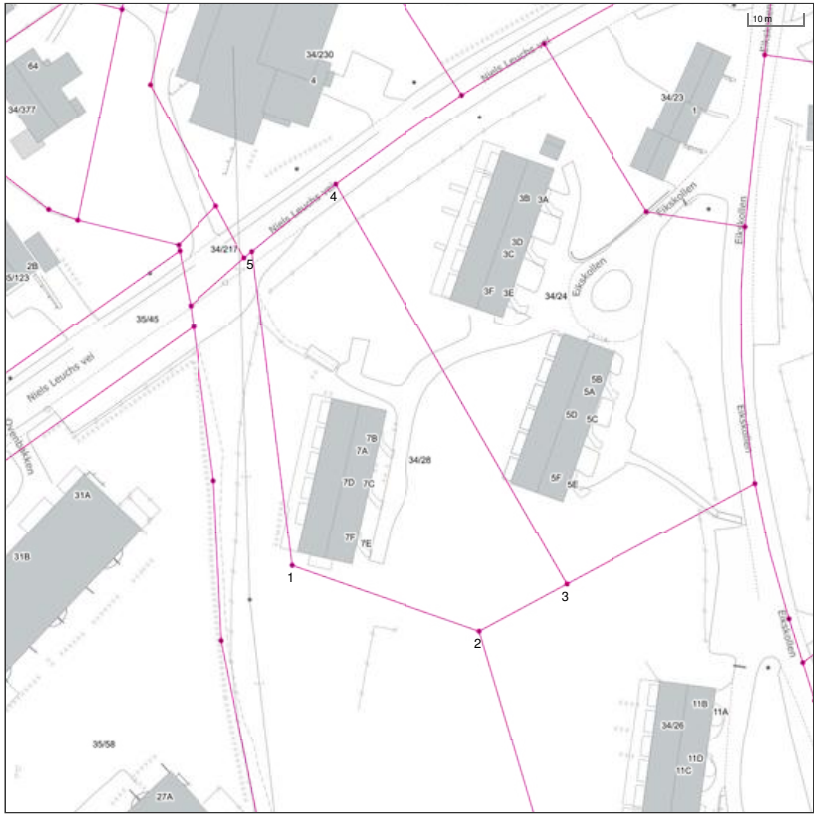
Vegstatuskart for eiendom 3201 - 34/28//



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

Utskriftsdato: 19.05.2025

Eiendomskart for eiendom 3201 - 34/28//4



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

Eiendomsgr omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet
Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig
Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 547,90 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6646314,62	**Øst**	589959,79	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6646301,04	589928,71	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	58,47	
2	6646289,76	589963,65	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,72	
3	6646298,85	589979,63	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,38	
4	6646371,59	589935,01	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	85,33	
5	6646358,84	589919,86	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,80	398,84

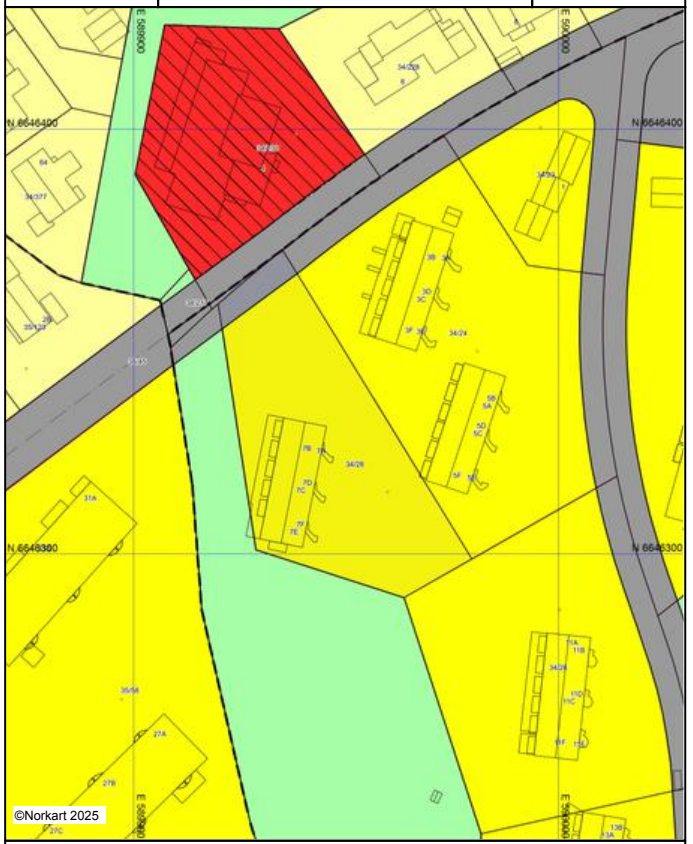
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 34/28/0/4
Adresse: Eikskollen 7D
Dato: 19.05.2025
Målestokk: 1:1000

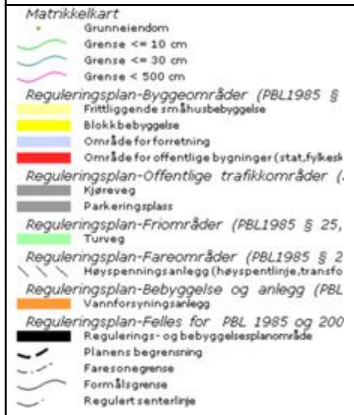
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1949119

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 09.08.1950 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR EIKSMARKA, OMRÅDE G

1.
Tomtene kan bebygges med boligblokker i henholdsvis 3 og 4 etasjer som bebyggelsesplanen viser.
Våningshusenes størrelse må ikke overstige 220 m^2 bebygget areal.
På parsell 11, 18 og 23 kan dessuten oppføres forretninger i første etasje.
På parsell 18 og 23 kan dessuten oppføres en mindre melkebutikk i en etasje.
På parsellene 8, 14 og 15 kan bare oppføres fellesgarasjer som bebyggelsen viser.
På fellesområdet kan oppføres barnehage med uværskur, hobbyrom og hushjelphus som bebyggelsesplanen viser.

2.
Våningshusene må oppføres i ildfaste materialer.

3.
Bebyggelsen må legges i sådant forhold til de regulerte veier og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.
Mindre utbygg kan tillates foran byggeflukten når det ikke gir større fremspring enn 2,5 m.

4.
Blokken må sammenbindes på arkitektonisk måte som bebyggelsesplanen viser.
Ens takform må gjennomføres. Blokkenes fasadeutstyr må samarbeides arkitektonisk. Blokkene skal gis samstemt material og fargebehandling.

5.
Garasjer plasseres som bebyggelsesplanen viser. Disse skal såvidt mulig ligge skjult i terrenget.

6.
Terrenget skal opparbeides og vedlikeholdes etter en av bygningsrådet godkjent plan. Planen skal være gjennomført før ferdigattest kan utstedes.

7.
Utvendige søppelkasser tillates ikke.

8.
Eventuelle gjerder utføres som lave plengjerder og eller som lave hegn.

9.
Tørkestativer kan anbringes i det fri og løses hagemessig i form av pergola eller lignende.

10.

Mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter kan innvilges av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

11.
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med reguleringsplan eller disse vedtekter.

oooOOOooo

Utskriftsdato: 19.05.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	28	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Eikskollen 7D, 1361 ØSTERÅS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 548 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1949119 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1949119)
Navn	EIKSMARKA, område G
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.08.1950
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8655/1949119.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 425 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse
	Delareal 123 m^2 **Formål** Kjørevei

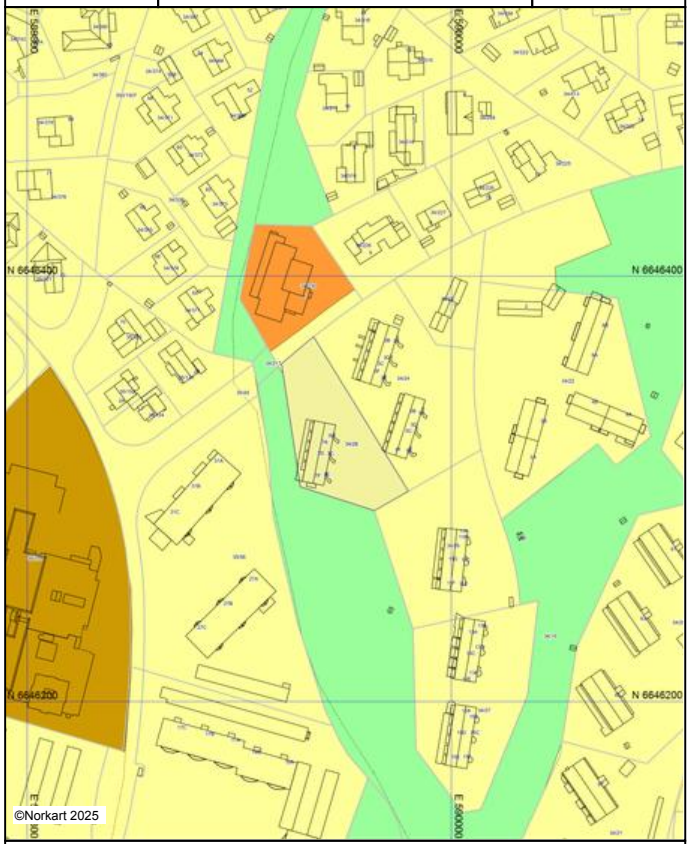
Kommuneplankart

Bærum kommune

Eiendom: 34/28/0/4
Adresse: Eikskollen 7D
Utskriftsdato: 19.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Sentrumsformål - nåværende
Andre typer bebyggelse - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Turdrag - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Sikringsone - Andre sikringssoner
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Angitthensyngrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - nåværende
Sporveg - nåværende
Kollektivtrase - nåværende

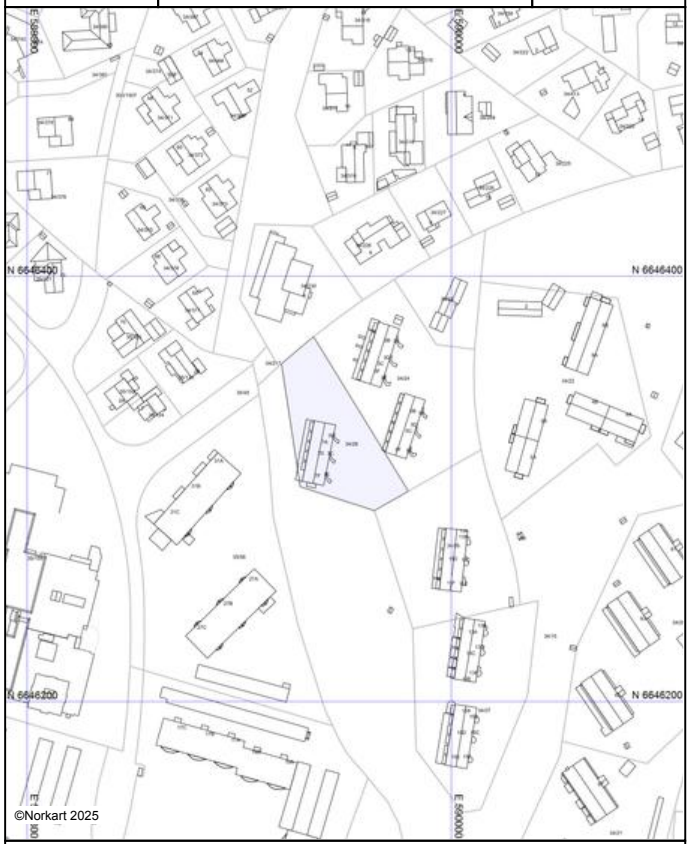
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 34/28/0/4
Adresse: Eikskollen 7D
Utskriftsdato: 19.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

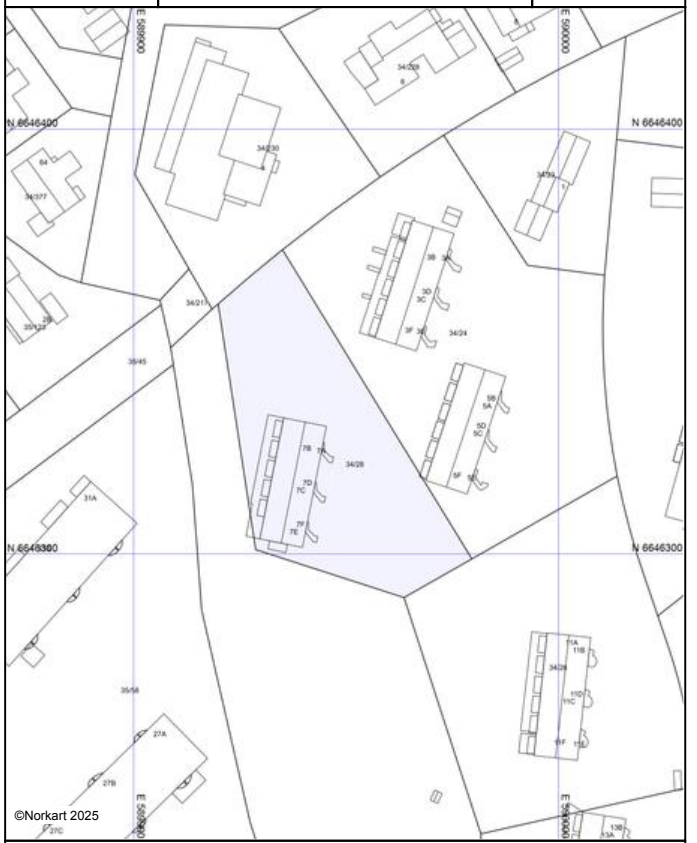
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 34/28/0/4
Adresse: Eikskollen 7D
Utskriftsdato: 19.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Lokal kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	3201 34/28		
Utskriftsdato	19.05.2025	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 19.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	28	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Eikskollen 7D, 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
Avløp	53 235,00 kr
Feiing	2 556,00 kr
Vann	42 997,53 kr
Sum	**98 788,53 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon	0 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Vann etter areal	1092 m2	45,26 kr	1/1	0 %	49 426,65 kr	16 475,55 kr
Avløp etter areal	1092 m2	52,90 kr	1/1	0 %	57 766,80 kr	19 255,60 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	6 stk	129,00 kr	1/1	0 %	774,00 kr	258,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	12 stk	263,00 kr	1/1	0 %	3 156,00 kr	1 052,00 kr
				Sum	**111 123,45 kr**	**37 041,15 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

VAledninger

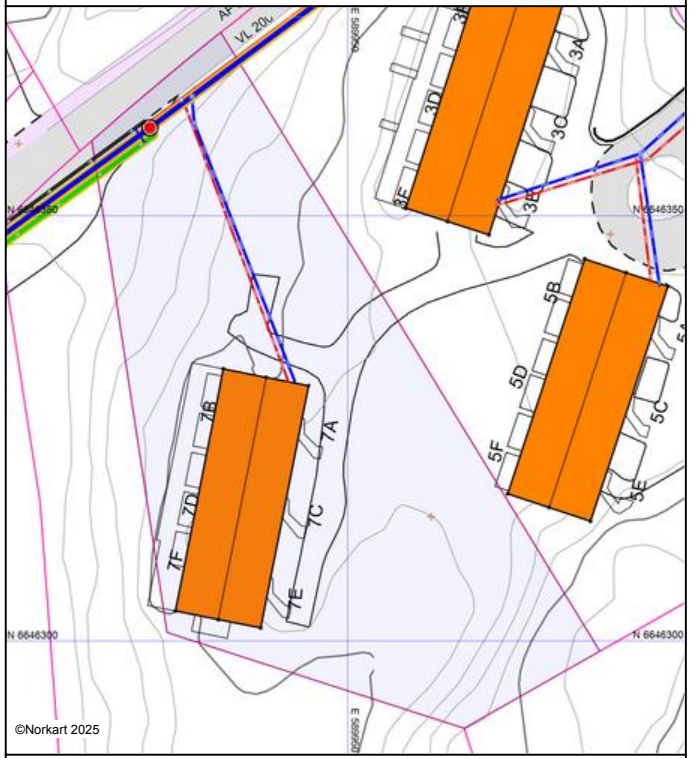
Eiendom: 34/28/0/4
Adresse: Eikskollen 7D
Dato: 19.05.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant
Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 19.05.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	28	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Eikskollen 7D, 1361 ØSTERÅS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 19.05.2025

Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	28	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Eikskollen 7D, 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.

Utskriftsdato: 19.05.2025

Bærum kommune
Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	28	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse:	Eikskollen 7D, 1361 ØSTERÅS								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☒
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Eiksbo Boligsameie	☒

Kommentarer

Sameiet har utestående på 84 557,86 med forfall 23.05.2025

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

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/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer 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 tiltakshaver, er det tiltakshaver 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 sluttføre 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 søknadspliktige 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 registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**34**	Bnr:	**28**	Fnr:		Snr:	**4**
Adresse:	**Eikskollen 7D, 1361 ØSTERÅS**						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7.

ArkivsakId	Tiltak	Dokumenter					
51/690	Blokk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
91/1066	Balkonger	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
97/3421	Fasaderehabilitering	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
17/26652	Balkonger	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	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:

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Ansnes Entreprenør AS
Nye Vakås vei 12
1395 HVALSTAD

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	17/26652 - 18/242282/JMORK	06.11.2018

Adresse - Tiltak:	Eikskollen 7 - balkonger
Gnr/Bnr:	34/28
Tiltakshaver:	Eiksbo Boligsameie
Ansvarlig søker:	Ansnes Entreprenør AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Kauko Leskinen
konstituert bygningssjef

Jon Håvard Mork
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Ansnes Entreprenør AS
Nye Vakås vei 12
1395 HVALSTAD

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	17/26654 - 18/242318/JMORK	06.11.2018

Adresse - Tiltak:	Eikskollen 11- balkonger
Gnr/Bnr:	34/26
Tiltakshaver:	Eiksbo Boligsameie
Ansvarlig søker:	Ansnes Entreprenør AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Kauko Leskinen
konstituert bygningssjef

Jon Håvard Mork
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold
Haukelandsplass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

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 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.

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0340/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Eikskollen 11A 1361 ØSTERÅS

Betegnelse: Gnr 34, bnr 26, snr 1 / Gnr 33, bnr 4 (ideell andel 579/830186) / Gnr 33, bnr 250 (ideell andel 579/830186) / Gnr 33, bnr 251 (ideell andel 579/830186) / Gnr 34, bnr 15 (ideell andel 4/2436) / Gnr 34,

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no