NORDVIK

Eikskollen 13E

2 soverom | 76 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Eikskollen 13E

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
36	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
52	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.03.2026









Nøkkelinformasjon

Oppusset 3-roms over to plan. Egen inngang. 18 kvm vestvendt terrasse mot grøntområde. P-plass m/lader. Rolig blindvei.

Prisantydning	**7 100 000,-**
Omkostninger	**184 450,-**
Totalpris	**7 507 480,-**
Fellesgjeld	**223 030,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 795,-**
BRA-i	**76 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1953**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Eikskollen13 E!

En lys og gjennomgående 3-roms leilighet over to plan med romslig vestvendt terrasse og utsyn mot grønne omgivelser. Boligen ligger rolig til i enden av en blindvei uten innsyn og oppleves både privat og luftig.
Leiligheten er omfattende oppusset i 2025/2026 og fremstår moderne og gjennomført. Det er blant annet installert nytt kjøkken, lagt nytt gulv og oppgradert elektrisk anlegg med gulvvarme i første etasje samt Plejd-styring av belysningen.

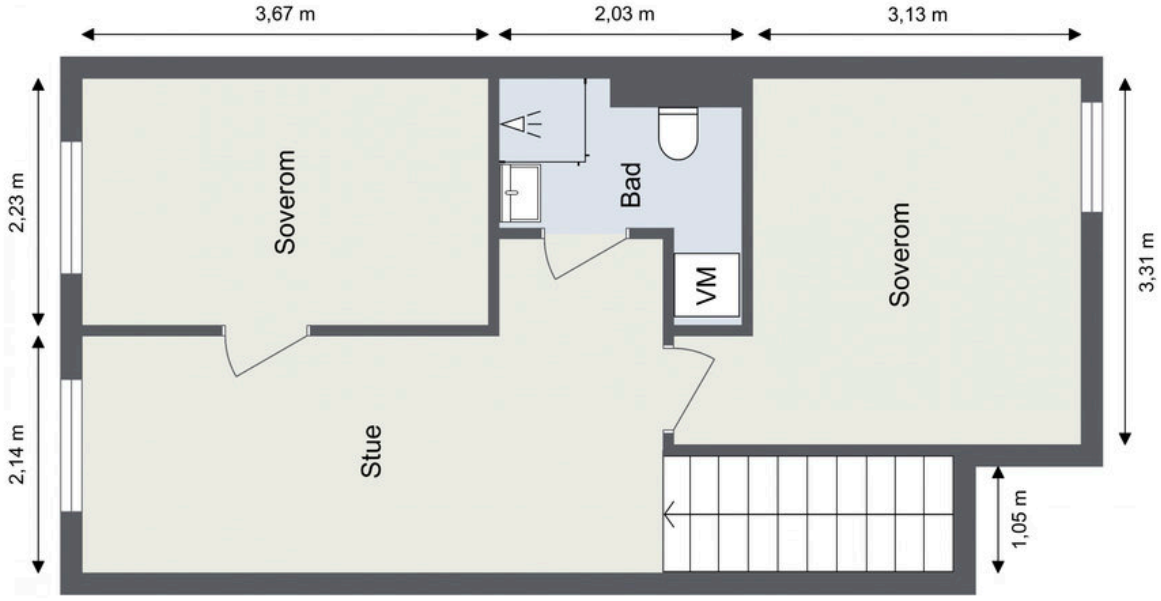
På attraktive Eikskollen bor du i rolige omgivelser med kort vei til både natur og byliv. T-banen fra Østerås tar deg til Majorstuen på ca. 15 minutter, og både Østerås og Eiksmarka senter ligger i gangavstand. I nærområdet finner du flotte turmuligheter ved Østernvann og langs Lysakerelven samt barnehager og skoler.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 39 kvm
Total BRA: 39 kvm



Tyder



Tyder

2. Etasje
BRA-i: 37 kvm
Total BRA: 37 kvm


Fashioned
TOMATO RICE
SOUP
THE NEW GREEN SALAD
SAMSUNG






SØN : RAMEN


ONS: SPISE UTE
RE: TACO
OR: PIZZA
SØN: RAMEN












Jo Nesbø MERE BLOD
IDAs DANS
GUNNHILD CORWIN






















SAND
Privat
15 16

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0035/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Eikskollen 13E, 1361 ØSTERÅS
Gnr 34, bnr 27, snr 5 / Gnr 33, bnr 4 (ideell andel 215/830186) / Gnr 33, bnr 250 (ideell andel 215/830186) / Gnr 33, bnr 251 (ideell andel 215/830186) / Gnr 34, bnr 15 (ideell andel 4/2436) / Gnr 34, bnr 508 (ideell andel 215/830186) / Gnr 34, bnr 509 (ideell andel 215/830186) / Gnr 34, bnr 510 (ideell andel 215/830186) / Gnr 34, bnr 511 (ideell andel 215/830186) / Gnr 34, bnr 514 (ideell andel 215/830186) / Gnr 34, bnr 515 (ideell andel 215/830186) / Gnr 34, bnr 516 (ideell andel 215/830186) / Gnr 34, bnr 517 (ideell andel 215/830186) / Gnr 34, bnr 518 (ideell andel 215/830186) / Gnr 34, bnr 712 (ideell andel 215/830186) / Gnr 34, bnr 735 (ideell andel 215/830186) i Bærum kommune

Selgere
Ida Langer
Sondre Thoresen Skarboe

Kjøpesum og omkostninger
7 100 000,- (Prisantydning)
223 030,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 323 030,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
183 070,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
184 450,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
197 450,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 507 480,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 520 480,- (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
2

Arealer
BRA-i: 76 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 80 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Stue/kjøkken, Entré
Total BRA: 39 kvm.
TBA: 18 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 37 kvm. Bad, To soverom, Stue
Total BRA: 37 kvm.

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

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

Standard
Leiligheten har vært gjennom omfattende oppussing i 2025/2026. Det er lagt nytt gulv og taklister i alle rom (mua. taklister på soverom), alt elektrisk er byttet ut, lagt inn gulvvarme, Plejd i alle lamper mua. badet, alle vegger og tak er malt. I 1. etasje er originaltaket pusset og malt,

og kjøkkenet er helt nytt. I tillegg er det installert lader til el-bil på parkeringsplassen.

Entré: En lys og smakfull velkomst inn i leiligheten, med flislagt gulv med varme.

Stue: Stuen er i åpen løsning med kjøkkenet. Her har du plass til sofakrok og spisegruppe. Her er det også en peisovn som varmer godt. Fra stuen er det dessuten utgang til en romslig terrasse på ca. 18 kvm. hvor du sitter i grønne omgivelser med gode solforhold.

Kjøkken: Lekkert kjøkken fra Epoq (2025). Glatte og profilerte fronter. Backsplash på vegg over benkeplaten. Benkeplate i kompositt med underlimt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, vinskap og kjøl/frys er integrert i innredningen, og medfølger også handelen. Kjøl/frys og stekeovn er fra 2019. Her er det nøye gjennomtenkte løsninger, og ingenting overlatt til tilfeldighetene.

Bad: Baderom oppusset i 2018. Badet er bestående av dusj med innfellbare dører, servant, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Flislagt med varme i gulvet.

Soverommene: Leiligheten har i dag to soverom, begge praktisk plassert i leilighetens andre etasje. Det var tidligere tre soverom. Hovedsoverommet er av generøs størrelse med plass til dobbelseng og garderobe samt nattbord. Soverom 2 er også av god størrelse med plass til seng og oppbevaring, alternativt også godt egnet som kontor.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplassen nærmest trappen. Det er montert el-bil lader på plassen.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Modernisering og påkostninger
2025:/2026:
- Nytt gulv, gulvlister og taklister i alle rom (med unntak av taklister på soverom)
- Alt det elektriske er byttet ut og det er lagt inn ny gulvvarme (Lamiflex)
- Plejd i alle lamper med unntak av på badet.
- Alle vegger og tak er malt
- Nede er originaltaket funnet frem, pusset og malt.
- Hele kjøkkenet er skiftet ut til nytt Epoq-innredning.
- Fjernet bod under trapp, dør inn fra gang og vegg langs trapp
- Innstallert elbil-lader til parkeringsplassen.

I regi av sameiet er det planlagt isolasjon av ytterdør i april 2026.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Org.nummer: 998 580781 Telfon: 90088504 Arbeid utført av TS Håndverk AS.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet oppgradert i 2018
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Arbeid ble utført under tidligere eiers eiertid.
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: Nye fasader, balkongdør og vinduer i 2022/23 Platting ny i 2018
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke
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: Fjell Elektrikeren AS, 913495349. 2025: alt elektrisk: alle sikringer i sikringsskap er skiftet (Satt inn 1 stk 25A, 1 stk 16A, 7 stk 15A og 3 stk 10A med samleskinner og ASD deksler med ny kursfortegnelse.v), spotter i gang og kjøkken, Plejd er installert i alle lamper oppe og nede (med unntak av bad). Ny gulvvarme nede (LAMIFLEX). Utløsestrøm for jordfeilvern (30 mA) og gulvføler og jordet kabelskjerm. Fjernet gamle elkabler i 2e etg. 2025: Hele kjøkken skiftet, inkl hvitevarer (Temptech Sommelier vinskap SOM2DX60DRB-24, Witt ventilert platetopp WEH78WM og Miele oppvaskmaskin G 7217 SCU XXL), komfyrvakt og lekkasjesikring.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Alt arbeid utført i løpet av 2025.

Ingen kontroll i ettertid.
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Datek installasjon AS, orgnr. 916110529. Ladeboks med nøkkel og schuko til kr. 25.000 inkl. MVA. Arbeidet utført i april 2025.
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: J&J Rør Service orgnnr 931537695. Koblet til ny oppvaskmaskin, satt inn vannstopper, installert ny vask, og lekkasjesikring.
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
Eventuell kommentar: Kun innvendige endringer av planløsning.
7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Privat varmtvannsbereder i kjeller.
10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke.
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Noe skjevhet i gulv i stue oppe
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utført i forbindelse med salg av boligen i mai 2024.
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?
Tilstandsrapport utført i forbindelse med salg av boligen i mai 2024.

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

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:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takpapp/folie.
- Felles trapper i betong.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Etasjeskiller 2. etasje: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i store soverom og til ca. 15 mm i lille soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.
- Varmtvann: Varmtvannsberederen er på 1950 W og tilkoblet med vanlig stikkontakt og mangler derfor fast strømtilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W, og det er derfor gitt TG 2. Avviket kan medføre overbelastning på strømkursen, som kan gi varmegang i stikkontakten til berederen. Stikkontakten bør erstattes med fast strømtilkobling.
- Ventilasjon: Kullfilterventilator i platetoppen. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig trapp: Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk. Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall. I dette tilfellet mangler det rekkverk langs trappen, og er derfor vurdert til TG 3.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking bad 2. etasje: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg og skapinnredning under befaringen, som ikke ga mulighet for hulltaking.

Innbo og løsøre
Følgende medfølger ikke:
- Taklampe over kjøkken- og stuebord, og på begge soverom
- Vaskemaskin

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I

henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk gulvvarme på badet og hele 1. etasje
- Peisovn i stue

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. 12 382 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 795,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene fordeles slik:
- Fellesutgifter kr. 3.947,-
- Renter og omkostninger lån: kr. 1 136,-
- Avdrag lån: kr. 712,-

Fellesutgiftene inkluderer bredbånd, forretningsførsel, byggforsikring, kommunale avgifter.

Felleskostnadene kan øke etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Selger opplyser at de ikke har ytterligere kostnader knyttet til boligen utover felleskostnader, strøm og innboforsikring.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 425 447,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 701 787,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

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.
· Styret har engasjert seg i driften av Eiksmarka Garasjelag AS hvor de eier 9 av 56 aksjer/garasjer. En utvikler har ytret ønske om å kjøpe eiendommen.

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

Ifølge styreleder 13.3.26 er det ingen kjente planer.

Forretningsfører
ABBL

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse

Informasjon om fellesgjeld
Kr 223 030,-pr. 27.02.2026
Avdrag: Kr 0,-

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12138243816, DnB ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.02.2026: 6.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 104
Saldo per 27.02.2026: 1 296 630
Andel av saldo: 18 262
Første termin/første avdrag: 01.11.2019 (siste termin 01.10.2034)

Lånenummer: 12138243808, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.02.2026: 6.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 224
Saldo per 27.02.2026: 3 481 289
Andel av saldo: 49 032
Første termin/første avdrag: 01.11.2019 (siste termin 01.10.2044)

Lånenummer: 16366104341, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.02.2026: 6.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 200
Saldo per 27.02.2026: 10 687 397
Andel av saldo: 150 527
Første termin/første avdrag: 01.11.2022 (siste termin 01.10.2042)

Lånenummer: 16368153412, DnB ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.02.2026: 6.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 217
Saldo per 27.02.2026: 369 824
Andel av saldo: 5 209
Første termin/første avdrag: 01.04.2024 (siste termin 01.03.2044)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 12 480,- pr. 31.12.2025

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

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 597 895 ,-

Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 841 293,-
Regnskap for 2025 og budsjett for 2026 foreligger ikke p.t.

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
Dugnad: En dugnad på våren og en på høsten.

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: 4 066 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Bærum er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisning.

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 er den ideelle beliggenheten for deg som er klar for et roligere liv tettere på naturen, samtidig som du ikke er helt klar for å gi slipp på kafé- og byliv. Med snarveier fra leiligheten i alle retninger har du flere muligheter for å komme deg til både by og natur. Med t-bane er du på Majorstuen på ca. 15 minutter. I kort avstand finner du Østerås senter og Eiksmarka senter med bla. meny, kiwi, posten, vinmonopolet, apotek, Normal, bokhandel, bakeri, treningssenter m.m. Samtidig som du har nærhet til alle disse fasilitetene bor du stille til i enden av en blindvei, med grønt utenfor alle vinduer og ingen innsyn. Her våkner du til fuglekvitter utenfor vinduet, og bor nære marka (eks. Østernvann og Brunkollen), flere golfbaner, skiløyper og fotballbaner. Ca.

10 minutters gange unna starter Lysakerelven hvor du kan gå elvelangs hele veien til elvens utløp i Oslofjorden. Det er flere barnehager og skoler i nærhet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen fra 1954. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Skilt for nødutgang må påsettes
- Mellom vegg og flens på luftinntaksrøret skal det bores et hull og innsettes en kran for tapping av kondensvann. Spett og underlag skal finnes i rommet.
- Defekte grunninpakninger til dører og lemmer må utskiftes med neoprenpakninger
- Vanlig kjellerventil i Eikskollen nr. 5 må støpes igjen eller det må påsettes forskriftsmessige ventiler
- Stakekum må dekkes med ekstra stålplate som skues fast til gulvet til bolter med tetningspakning i mellom.

Det er ukjent for selger hvorvidt dette er utført eller ikke.

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.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

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
Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse ihht. reguleringsplan med planid 1949119.

Kjente saker i området:
- Ingen p.t.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst fem heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler blant annet deleforbud, bestemmelse om bebyggelse, tilgang på vann- og kloakkledninger, forkjøpsrett, omnummerering og seksjonering. Eiendommen er i tillegg en del av 15 realsameier som angår bla. næringslokaler og friareale.

3201/34/27/5:
18.10.1952 - Dokumentnr: 6653 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
"Vel"
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:27
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1976 - Dokumentnr: 5885 - Erklæring/avtale
Seksjoneierne har ikke forkjøps-inn- eller oppløsningsrett.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:34 Bnr:27
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1976 - Dokumentnr: 5885 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/24
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 024 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 92290 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:34 Bnr:27 Snr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 46953 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:34 Bnr:27 Snr:5

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.
Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar

utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 73 230,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 368,-

Samlet skal selger betale kr. 145 923,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 13. mars 2026

Ansvarlig megler
Camilla Bjerke Olsen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92889462

Meglerforetaket
Nordvik Sandvika
Jørgen Kanitz' gate 28
1337 SANDVIKA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

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).

Eikskollen 13E

Nabolaget Østerås - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Eikeli skole (1-7 kl.)	412 elever, 20 klasser	15 min 🚶 1 km
Eiksmarka skole (1-7 kl.)	553 elever, 24 klasser	12 min 🚶 1 km
Steinerskolen i Bærum Grunnsko...	197 elever, 10 klasser	25 min 🚶 2 km
Østerås skole (8-10 kl.)	419 elever, 21 klasser	10 min 🚶 0.6 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.)	218 elever, 14 klasser	23 min 🚶 1.9 km
Eikeli videregående skole	458 elever, 18 klasser	16 min 🚶 1.2 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum		8 min 🚗

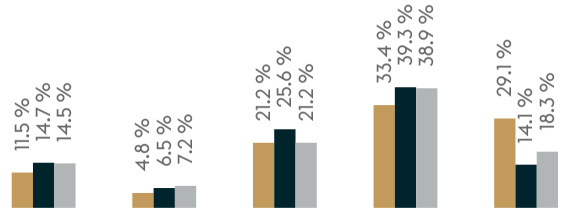
Offentlig transport

Østerås senter	Linje 140, 140N, 212, 230, 235	4 min 🚶 0.3 km
Østerås	Linje 2	9 min 🚶 0.6 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	12 min 🚗 6.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	22 min 🚗 14.2 km
Oslo Gardermoen		51 min 🚗

Barnehager

Østerås barnehage Avd Fururabb...	45 barn	6 min 🚶 0.4 km
Østerås barnehage Avd Ovenbakk...	12 barn	8 min 🚶 0.5 km
Eikebo barnehage (1-5 år)	34 barn	8 min 🚶 0.7 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Eikeli videregående	10 min
Østerås skole	10 min
Østerås Treningssenter	6 min
Fresh Fitness Østerås	6 min

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

EIKSKOLLEN 13 E, 1361 ØSTERÅS

Gnr: 34 Bnr: 27 Seksjon: 5
3201 Bærum kommune.
Eierseksjon



Dato befaring:	04/03/2026
Utskriftsdato:	10/03/2026
Oppdragsnummer:	99051
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i tryggere bolighandel.
Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk over to etasjeplan med henholdsvis 1.- og 2. etasje. Terrasse i forbindelse med 1. etasje.

Leiligheten disponerer to eksterne boder i kjeller, samt en utvendig biloppstillingsplass (nr. 15). Ladeboks for elbil er montert.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard i forhold til alder.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2025/2026: Lagt ny parkett. Overflateoppussing av vegg- og himlingsoverflater. Nye gulv- og taklister.
2025: Ny Epoq kjøkkeninnredning, platetopp, oppvaskmaskin og vinskap. Oppgradert det elektriske anlegget.
2019: Kjøl/frys og stekeovn. Ny varmtvannsbereder.
2018: Rehabilitert badet.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

2022/23: Pusset opp fasade, nye vinduer og terrassedør.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1953, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Etasjeskiller
- Varmtvann
- Ventilasjon

Tilstandsgrad 3:

- Utvendig trapp – *utbedring estimert til kr. 5 000 – 15 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 5 000 – 15 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Sondre Thoresen Skarboe og Ida Johanna Langer
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Sondre Thoresen Skarboe, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3201 Bærum Gnr: 34 Bnr: 27 Seksjon: 5
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	4066.9 m²
Eierbrøk seksjon:	1 / 24
Hjemmelshaver:	Sondre Thoresen Skarboe og Ida Johanna Langer
Adresse:	Eikskollen 13 E, 1361 ØSTERÅS

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	04/03/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	01/03/2026		Eiers egenerklæring er mottatt på e-post.		
Ambita infoland	04/03/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1953

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	4	0	0
1. etasje	39	0	0	18
2. etasje	37	0	0	0
Sum bolig:	76	4	0	18
Sum BRA:	80			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Stue/kjøkken, Entré		
2. etasje	Bad, To soverom, Stue		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer to eksterne boder i kjeller på ca. 2 m² og ca. 2 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takpapp/folie.
- Felles trapper i betong.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Ringeklokke.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Det er krypkjeller under deler av blokken (to av naboseksjonene). Leiligheten disponerer ifølge eier oppmerket lagringsplass i krypkjelleren.

Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er å betrakte som en risikokonstruksjon, og bør årlig kontrolleres i forbindelse med endringer i klima, fuktmerker, etc.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for deler av de elektriske oppgraderingene som er gjort de siste fem år.

Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider for øvrig utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: Rettløps trapp i malt tre mellom etasjene.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Håndløper i tre. Spiler i tre som rekkverk langs trappen.

Tilstandsvurdering: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene.

For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. I dette tilfellet er åpninger mellom spiler noe større.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2022.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Isolert entrédør med tolags isolerglassfelt.
Skyvedør til terrassen med trelags isolerglass, produsert i 2022.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Dør med glassfelt mellom stue og ett soverom.
Glatte innvendige dører for øvrig.

Tilstandsvurdering: Det er observert mindre svelling i bunn av dørbladet mot badet. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: 1. etasje: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: 1. etasje: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Etasjeskiller

Beskrivelse: 2. etasje: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i soverom og stue.

Tilstandsvurdering: 2. etasje: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i store soverom og til ca. 15 mm i lille soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse i trekonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 18 m². Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk og skillevegger i trekonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.
Tilstandsvurdering:	Åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. I dette tilfellet er enkelte åpninger noe større. I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Utvendig trapp

Beskrivelse:	Enkel trapp i trekonstruksjon fra stue til terrassen.
Tilstandsvurdering:	Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk. Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall. I dette tilfellet mangler det rekkverk langs trappen, og er derfor vurdert til TG 3. Kostnadsestimatet er basert på å etablere rekkverk langs trappen. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 5 000-15 000,-

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stuer.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 190 liter, produsert i 2019, montert i den eksterne kjellerboden. Strømtilførsel via stikkontakt. Sensor til automatisk vannstopper under berederen.

Tilstandsvurdering: Varmtvannsberederen er på 1950 W og tilkoblet med vanlig stikkontakt og mangler derfor fast strømtilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W, og det er derfor gitt TG 2. Avviket kan medføre overbelastning på strømkursen, som kan gi varmegang i stikkontakten til berederen. Stikkontakten bør erstattes med fast strømtilkobling. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Kjøkken:
Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i kobber.
Stoppekraner for kjøkken og varmtvann til badet er montert under kum i kjøkkeninnredningen.

Ledningsnettet er tilkoblet eldre kobberrør på kjøkkenet.

Bad:
Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over klosettet.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Stoppekran for kaldtvann til badet er montert i fordelerskapet.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Friskluftsventil på yttervegg i soverom og stue i 2. etasje.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte- og profilerte fronter. Backsplash på vegg over benkeplaten. Benkeplate i kompositt med underlimt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, vinskap og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Epoq kjøkkeninnredning fra 2025. Platetopp, oppvaskmaskin og vinskap fra 2025. Kjøl/frys og stekeovn fra 2019.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Kjøkken: Kullfilterventilator i platetoppen.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	1. etasje: Innvendige gulv er belagt med fliser i entré og enstavs parkett for øvrig. 2. etasje: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.
Tilstandsvurdering:	Det er funnet bom under enkelte fliser i entré. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	1. etasje: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. 2. etasje: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Vindu med enkelt glass på innervegg i det lille soverommet.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	1. etasje: Malt panel. Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,44 m målt i stue. 2. etasje: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,35 m målt i stue.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert under trappen i 1. etasje.

Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet og hele 1. etasje.

Samsvarserklæring signert og datert 20.01.2025 er fremvist for følgende arbeider: Utskifting av innmat sikringsskap.

Samsvarserklæring signert og datert 11.05.2018 er fremvist for følgende arbeider: Arbeid i forbindelse med nytt bad.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er oppgradert i 2024/2025.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier pusset opp i 2018. Det er fremvist dokumentasjon i form av bilder og diverse produktbeskrivelser. Fullstendig FDV er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk og hjelpesluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Overskap med speilfront.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Ventilasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Elektrisk avtrekksvifte på vegg. Luftespalte under dør.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg og skapinnredning under befaringen, som ikke ga mulighet for hulltaking.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sondre Thoresen Skarboe	9578-5999-4-1881370	2026-03-01 17:50:48
Ida Johanna Langer	9578-5993-4-4761201	2026-03-01 17:50:35

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
1. mars 2026

Oppdragsnummer
45-0035/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Eikskollen 13E, 1361 ØSTERÅS

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Ida Langer, Sondre Thoresen Skarboe

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 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: Org.nummer: 998 580781 Telfon: 90088504 Arbeid utført av TS Håndverk AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet oppgradert i 2018

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

Eventuell kommentar: Arbeid ble utført under tidligere eiers eiertid.

---

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: Nye fasader, balkongdør og vinduer i 2022/23 Platting ny i 2018

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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: Fjell Elektrikeren AS, 913495349. 2025: alt elektrisk: alle sikringer i sikringsskap er skiftet (Satt inn 1 stk 25A, 1 stk 16A, 7 stk 15A og 3 stk 10A med samleskinner og ASD deksler med ny kursfortegnelse.v), spotter i gang og kjøkken, Plejd er installert i alle lamper oppe og nede (med unntak av bad). Ny gulvvarme nede (LAMIFLEX). Utløsestrøm for jordfeilvern (30 mA) og gulvføler og jordet kabelskjerm. Fjernet gamle elkabler i 2e etg. 2025: Hele kjøkken skiftet, inkl hvitevarer (Temptech Sommelier vinskap SOM2DX60DRB-24, Witt ventilert platetopp WEH78WM og Miele oppvaskmaskin G 7217 SCU XXL), komfyrvakt og lekkasjesikring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Alt arbeid utført i løpet av 2025. Ingen kontroll i ettertid.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Datek installasjon AS, orgnr. 916110529. Ladeboks med nøkkel og schuko til kr. 25.000 inkl. MVA. Arbeidet utført i april 2025.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: J&J Rør Service orgnnr 931537695. Koblet til ny oppvaskmaskin, satt inn vannstopper, installert ny vask, og lekkasjesikring.

---

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

Eventuell kommentar: Kun innvendige endringer av planløsning.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Privat varmtvannsbereder i kjeller.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Noe skjevhet i gulv i stue oppe.

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utført i forbindelse med salg av boligen i mai 2024.

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? Tilstandsrapport utført i forbindelse med salg av boligen i mai 2024.

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: 45-0035/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ida Johanna Langer	**2026-03-01**	**Sondre Thoresen Skarboe**	**2026-03-01**

Identifikasjon

Ida Johanna Langer

Identifikasjon

Sondre Thoresen Skarboe

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

Eikskollen 13E, 1361 ØSTERÅS

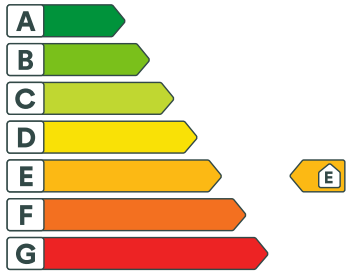
Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

enova

Energiattest

Adresse **Eikskollen 13E, 1361 ØSTERÅS**	
Dato for energimerking **11.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-269237**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6694136**
Gårdsnummer **34**	Bruksnummer **27**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1953**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **76,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **76,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **234,67 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **233,08 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 653 kWh**

Tiltak 10: 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.

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: 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.

Tiltak 15: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: 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 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.



Eikskollen 13E, 1361 ØSTERÅS

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Montering 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.

Brukertiltak

Tiltak 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.

Tiltak 7: 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.

Tiltak 8: 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.

Tiltak 9: 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.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Kvittering for levert ordre: 1149718

Oppdragsnummer: 45-0035/26
Matrikkel: 3201/34/27/0/5
Adresse: Eikskollen 13E, 1361 ØSTERÅS
Ordre bestilt: 2026-02-27 13:13:39
Ordre ferdig: 2026-02-27 13:45:09

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Meglerpakke fra forretningsfører	5368,-
Total	5368,-

§ 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

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.

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

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

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.

§ 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:

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.

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.

§ 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 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

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

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.

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.

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.

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

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.

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 forventdete 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

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

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

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: 4X8H6-0JIZX-Y84YS-J79PH-2SZ8K-W2OE8

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Eiksbo Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: 4X8H6-0JIZX-Y84YS-J79PH-2SZ8K-W2OE8

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-26 14:13:45 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4X8H6-0JI2X-Y841S-J79PH-2S28K-W2OEB

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Boligopplysninger:

Eiksbo Sameie
EIKSKOLLEN 13 E
1361 ØSTERÅS

Vår ref.: 65/1305
Type: Sameie
Eiere: Ida Langer, Sondre Thoresen Skarboe

Organisasjonsnr: 975 433 951 **Seksjonsnr:** 5

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 795**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	3 947
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	1 136
	AVDRAG LÅN	712

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	223 030	Gjeld siste årsoppg.:	224 646
Klient ajourf. lån:	15 835 139,25	Klient gj. s. årsoppg.:	15 931 086

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12138243816, DnB ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.02.2026: 6.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 104
Saldo per 27.02.2026: 1 296 630
Andel av saldo: 18 262
Første termin/første avdrag: 01.11.2019 (siste termin 01.10.2034)

Lånenummer: 12138243808, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.02.2026: 6.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 224
Saldo per 27.02.2026: 3 481 289
Andel av saldo: 49 032
Første termin/første avdrag: 01.11.2019 (siste termin 01.10.2044)

Lånenummer: 16366104341, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.02.2026: 6.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 200
Saldo per 27.02.2026: 10 687 397
Andel av saldo: 150 527
Første termin/første avdrag: 01.11.2022 (siste termin 01.10.2042)

Lånenummer: 16368153412, DnB ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.02.2026: 6.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 217
Saldo per 27.02.2026: 369 824
Andel av saldo: 5 209
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 - 2025

Gjeld: 224 646 Andre inntekter: 2 856

Boligopplysninger:

Eiksbo Sameie
EIKSKOLLEN 13 E
1361 ØSTERÅS

Vår ref.: 65/1305
Type: Sameie
Eiere: Ida Langer, Sondre Thoresen Skarboe

Organisasjonsnr: 975 433 951

6: Ligning - 2025

Annen formue: 12 480 Utgifter: 14 498

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 34/27 - seksjon:5
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441931

- 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.

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 missligholdelse 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 uteærealene. 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.

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.
- 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 leiligehten 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.

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.

- 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.

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.

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 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.

Gjeldene fra 1. januar 2026

			eks. mva	inkl. mva
Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr	4R	Selger	5 380,00	6 725,00
Eierskiftegebyr - familieoveføring	2R	Selger	2 690,00	3 360,00
Spesielt for tilknyttede borettslag				
Parallellutlysning forkjøpsrett	5R	Selger	6 725,00	8 400,00
Benyttelse av forkjøpsrett	5R	Kjøper	6 725,00	8 400,00
Innmelding ABBL		Kjøper	675,00	
Omsetning av aksjebolig (AS)				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr		Selger	5 380,00	6 725,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring		Selger	2 690,00	3 360,00
Pantesperre / urådighet		Selger	2 900,00	3 550,00
Pantenotering		Kjøper	2 900,00	3 550,00
Transportgebyr		Kjøper	1 950,00	2 450,00

Bærum kommune

Utskriftsdato: 27.02.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	27	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse:	Eikskollen 13E, 1361 ØSTERÅS								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☐
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Eiksbo Boligsameie	☒

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

, 10/6 19[illegible]

217, 489-493/51, 14/28.

Rike-Be boligleg A/S,
v/ formann Busch,
Rikskollen 15,
Oslo 7.

Gnr. 34, bnr. 24, 26, 27, 28, Rikskollen 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 Rikskollen 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.

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Ansnes Entreprenør AS

Nye Vakås vei 12

1395 HVALSTAD

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	17/26655 - 19/3632/BRIGRO	05.01.2019

Adresse - Tiltak:	Eikskollen 13 - balkonger
Gnr/Bnr:	34/27
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 med evt. senere tillegg.

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Kauko Leskinen
konstituert bygningssjef

Britt Wenche Groven
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

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 27.02.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt — Kilde: Bærum kommune

Gnr	34	**Bnr**	27	**Fnr**	0	**Snr**	5
Adresse	Eikskollen 13 E, 1361 ØSTERÅS						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1951/692	Blokk	☐	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1956/748	Konstruksjon/anlegg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1991/1066	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1997/3423	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2017/15517	Eikskollen 3,7,11,13,15 - Etablering av balkonger	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2017/26655	Eikskollen 13 - balkonger	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

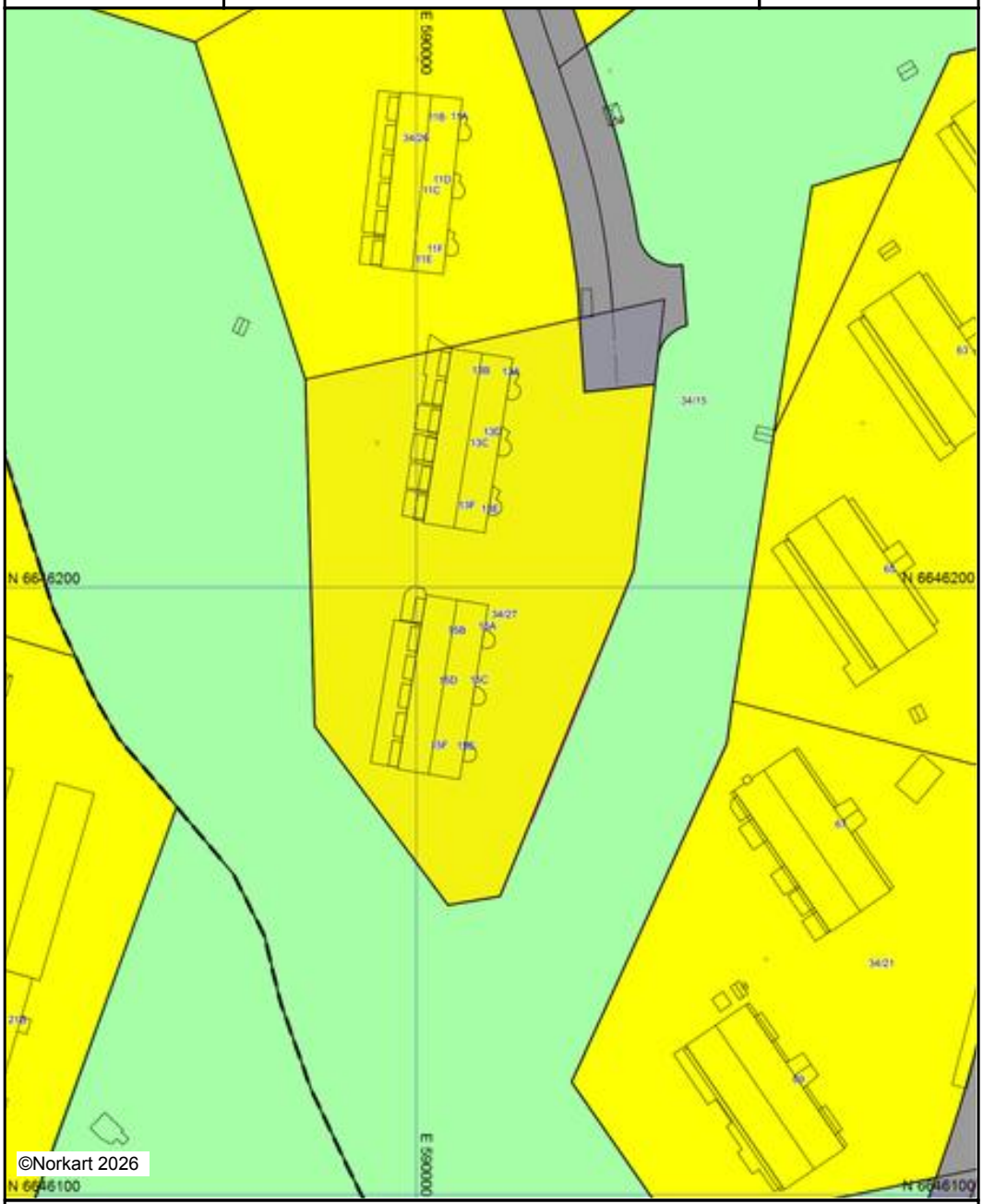
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 34/27/0/5
Adresse: Eikskollen 13E
Dato: 27.02.2026
Målestokk: 1:1000

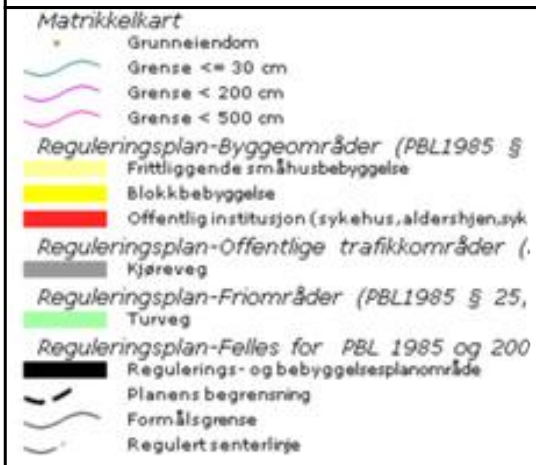
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



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.

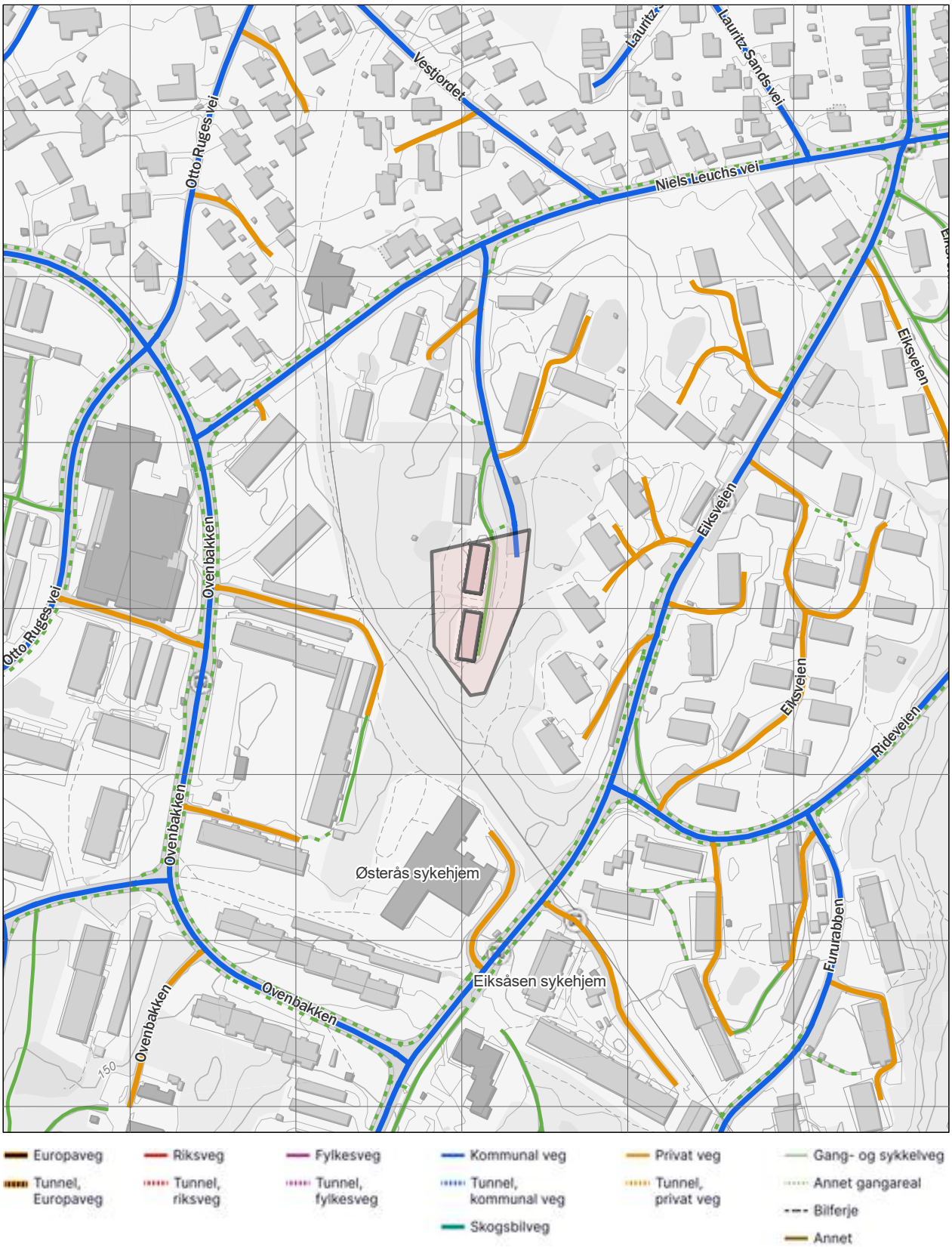
oooOOOooo

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 34/27/0/5
Adresse: Eikskollen 13E, 1361 ØSTERÅS

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato:27/02/2026



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Skogsbilveg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 34/27		
Utskriftsdato	27.02.2026	**Antall datasett**	6

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 27.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	27	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Eikskollen 13E, 1361 ØSTERÅS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 067 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**	3 901 m^2
	Formål	Blokkbebyggelse
	Delareal	166 m^2
	Formål	Kjørevei

Utskriftsdato: 27.02.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	27	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Eikskollen 13E, 1361 ØSTERÅS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	110 912,28 kr
Feiing	7 204,92 kr
Renovasjon	348 871,56 kr
Vann	94 899,24 kr
Sum	**561 888,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon	25%	0 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
ArealIkkeOppdatert	0%	2 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	25%	72 stk	4845.44	1/1	0 %	348 871,51 kr	29 072,63 kr
Vann etter areal	15%	2184 m2	39.80	1/1	0 %	86 926,48 kr	7 243,87 kr
Avløp etter areal	15%	2184 m2	45.26	1/1	0 %	98 856,58 kr	8 238,05 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	11 stk	146.00	1/1	0 %	1 606,00 kr	133,83 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	22 stk	299.00	1/1	0 %	6 578,00 kr	548,16 kr
					Sum	**542 838,57 kr**	**45 236,54 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 27.02.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	27	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Eikskollen 13E, 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: 27.02.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	27	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Eikskollen 13E, 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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/5885/100
Attesteringstidspunkt 2026-02-27 13:50

- 2 -

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon for felles-utgifter med kr. 7.000,- kronersjutusen oo/loo -. Panteretten har prioritet etter 80 % av belaningsverdien til enhver tid.

Den enkelte seksjonseier er forpliktet til å følge de til enhver tid gjeldende sameieregler.

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Seksjon kan ikke overdras til juridisk person el.

Seksjonseierne har ikke forkjøps-, innløsnings- eller oppløsningsrett etter sameieloven.

Tinglysningsgjenpart av begjæringen samt etasjeplaner og situasjonsplan med gjenparter vedlegges.

Østerås, den 25. mars 1976

Per Myklebost
(formann)

Per Randgaard

Det bekreftes at
Per Myklebost og Per Randgaard
egenhendig har undertegnet ovenfor,
og at begge er over 20 år.

Kaare Schanke
Advokat

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/5885/100
Attesteringstidspunkt 2026-02-27 13:50

ASKER OG BÆRUM
HERREDSSKRIVEREMBETE
05885 *26.3.76

BEGJÆRING

til

ASKER OG BÆRUM HERREDSSKRIVEREMBETE

om oppdeling av eiendommen Eikskollen 13 og 15, gnr.34,bnr.27 i Bærum

---

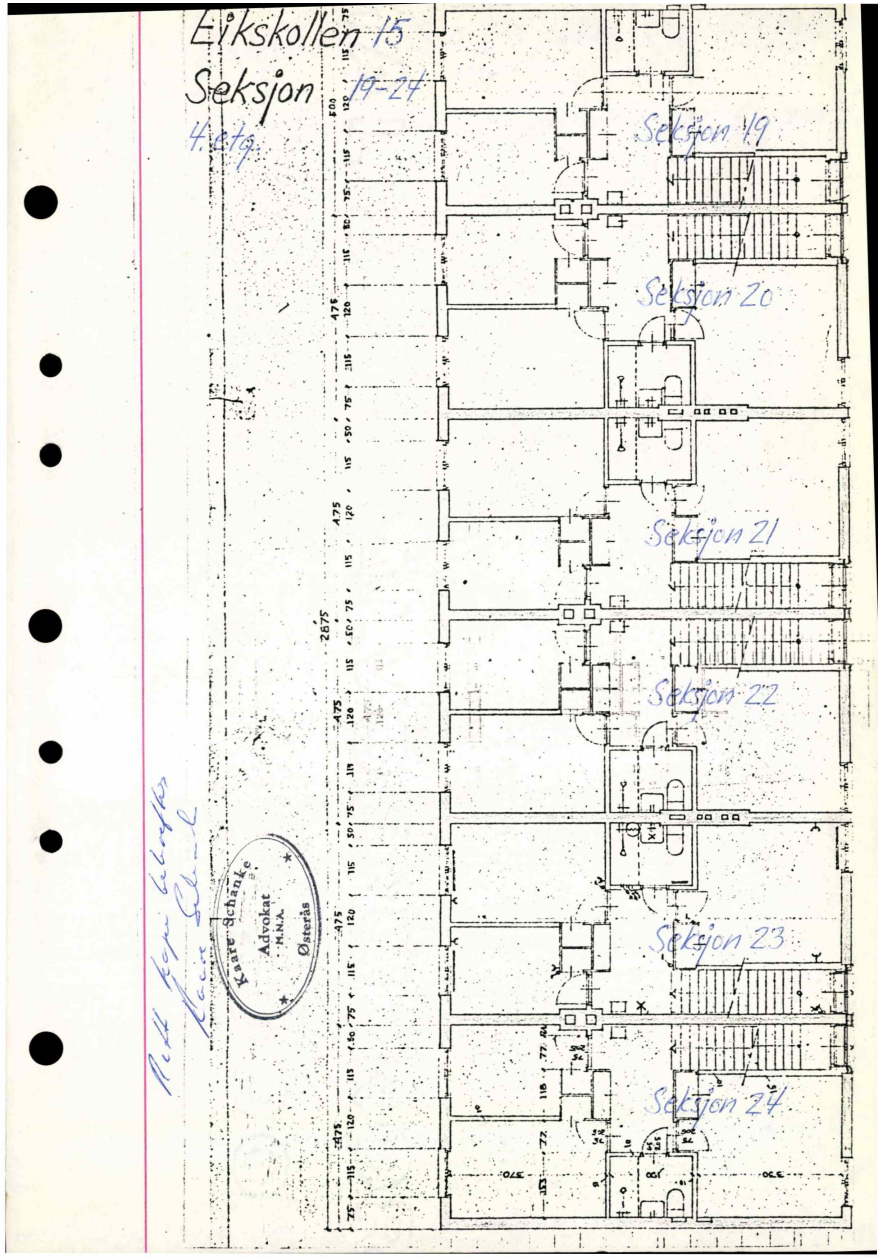
På eiendommen Eikskollen 13 og 15,gnr.34, bnr.27 i Bærum er det oppført to boligblokker, hver på 4 etasjer med 12 leiligheter, tilsammen 24 leiligheter.

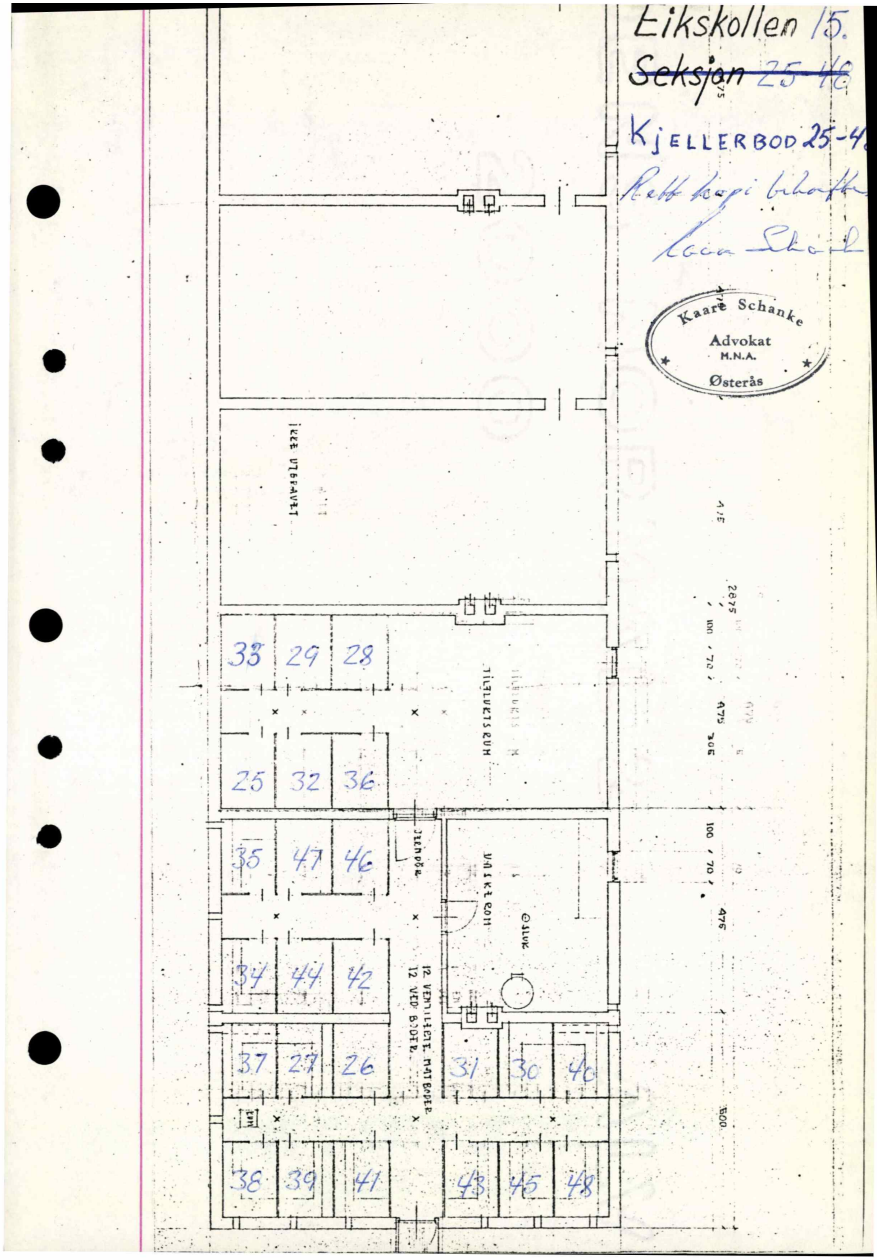
Eiendommen bgjæres oppdelt i 24 eierseksjoner som vist i fordelingslisten nedenfor. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over leiligheten og de rom som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen. Nummereringen av leiligheter og boder viser til de vedlagte etasjeplaner.

Fordelingsliste:

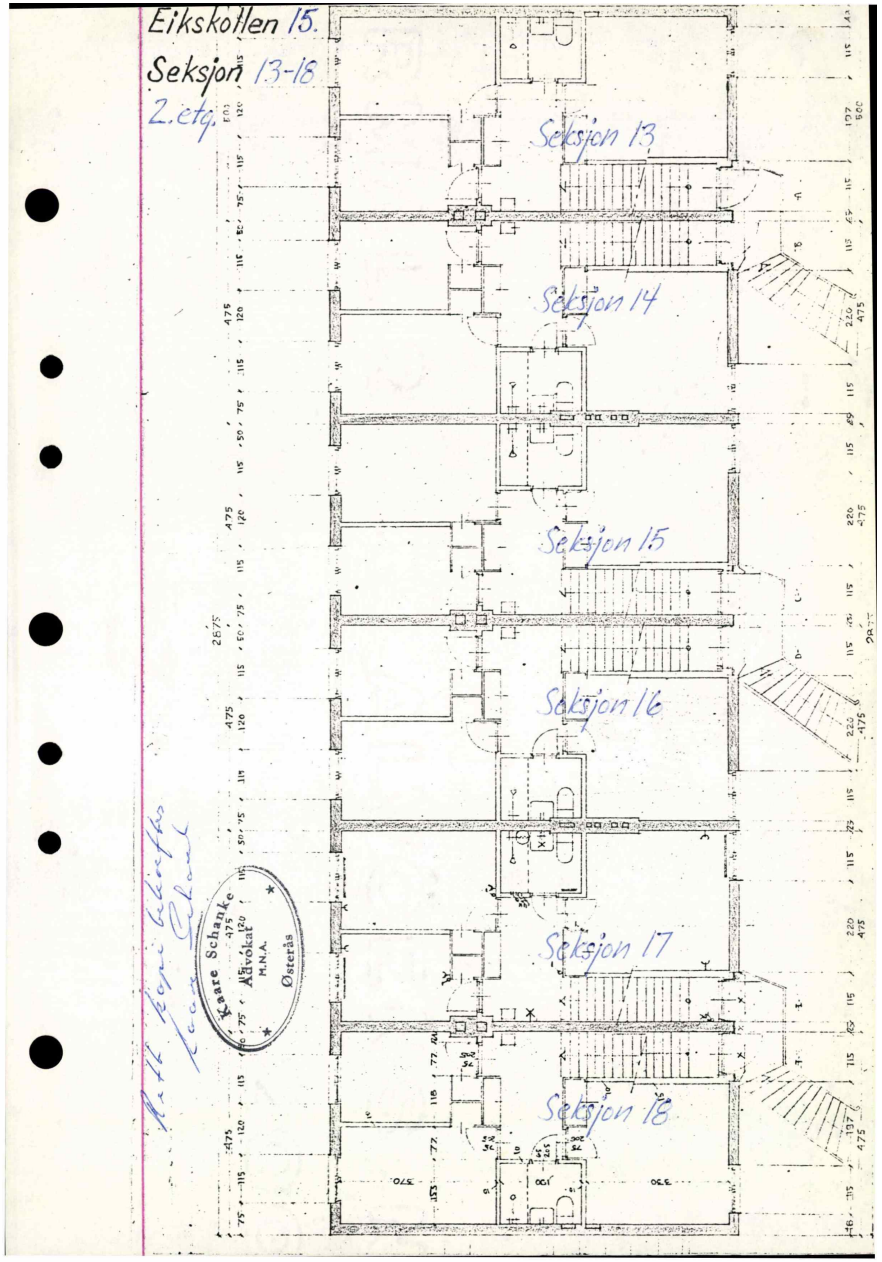
Seksjon nr.	Leilighet nr.	Etasje nr.	Brutto areal m^2	Kjellerbod nr.	Sameibrøk
1	1	1 og 2	92	1 og 2	1/24
2	2	1 og 2	92	3 og 4	1/24
3	3	1 og 2	92	5 og 6	1/24
4	4	1 og 2	92	7 og 8	1/24
5	5	1 og 2	92	9 og 10	1/24
6	6	1 og 2	92	11 og 12	1/24
7	7	3 og 4	92	13 og 14	1/24
8	8	3 og 4	92	15 og 16	1/24
9	9	3 og 4	92	17 og 18	1/24
10	10	3 og 4	92	19 og 20	1/24
11	11	3 og 4	92	21 og 22	1/24
12	12	3 og 4	92	23 og 24	1/24
13	13	1 og 2	92	25 og 26	1/24
14	14	1 og 2	92	27 og 28	1/24
15	15	1 og 2	92	29 og 30	1/24
16	16	1 og 2	92	31 og 32	1/24
17	17	1 og 2	92	33 og 34	1/24
18	18	1 og 2	92	35 og 36	1/24
19	19	3 og 4	92	37 og 38	1/24
20	20	3 og 4	92	39 og 40	1/24
21	21	3 og 4	92	41 og 42	1/24
22	22	3 og 4	92	43 og 44	1/24
23	23	3 og 4	92	45 og 46	1/24
24	24	3 og 4	92	47 og 48	1/24
					24/24

2/...

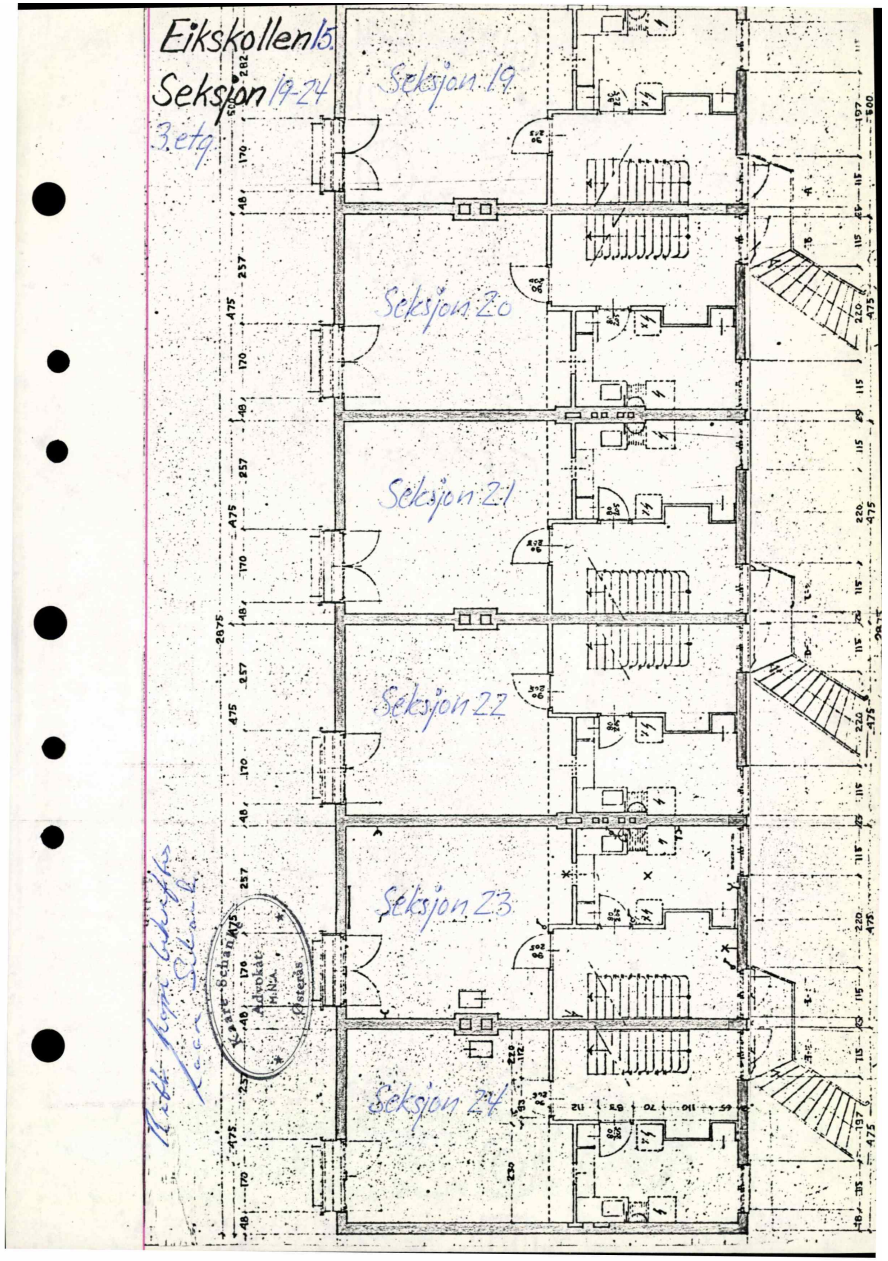

Eikskollen 15
Seksjon 19-24
4. etg.
Seksjon 19
Seksjon 20
Seksjon 21
Seksjon 22
Seksjon 23
Seksjon 24
Kaare Schanke
Advokat
M.N.A.
Østerås

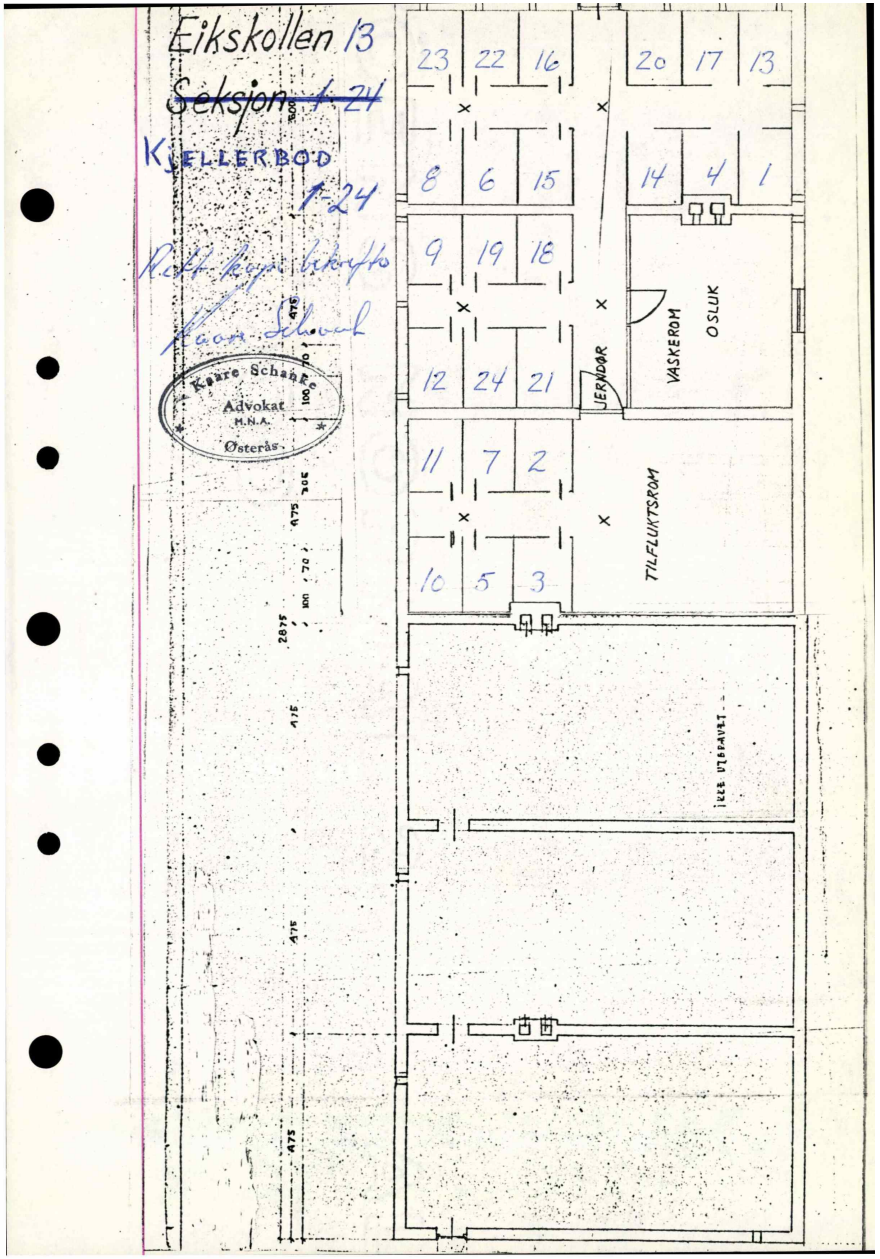

Eikskollen 15.
Seksjon 25-46
KJELLERBOD 25-46
Kaare Schanke
Advokat
M.N.A.
Østerås
33 29 28
25 32 36
35 47 46
34 44 42
37 27 26
31 30 40
38 39 41
43 45 48

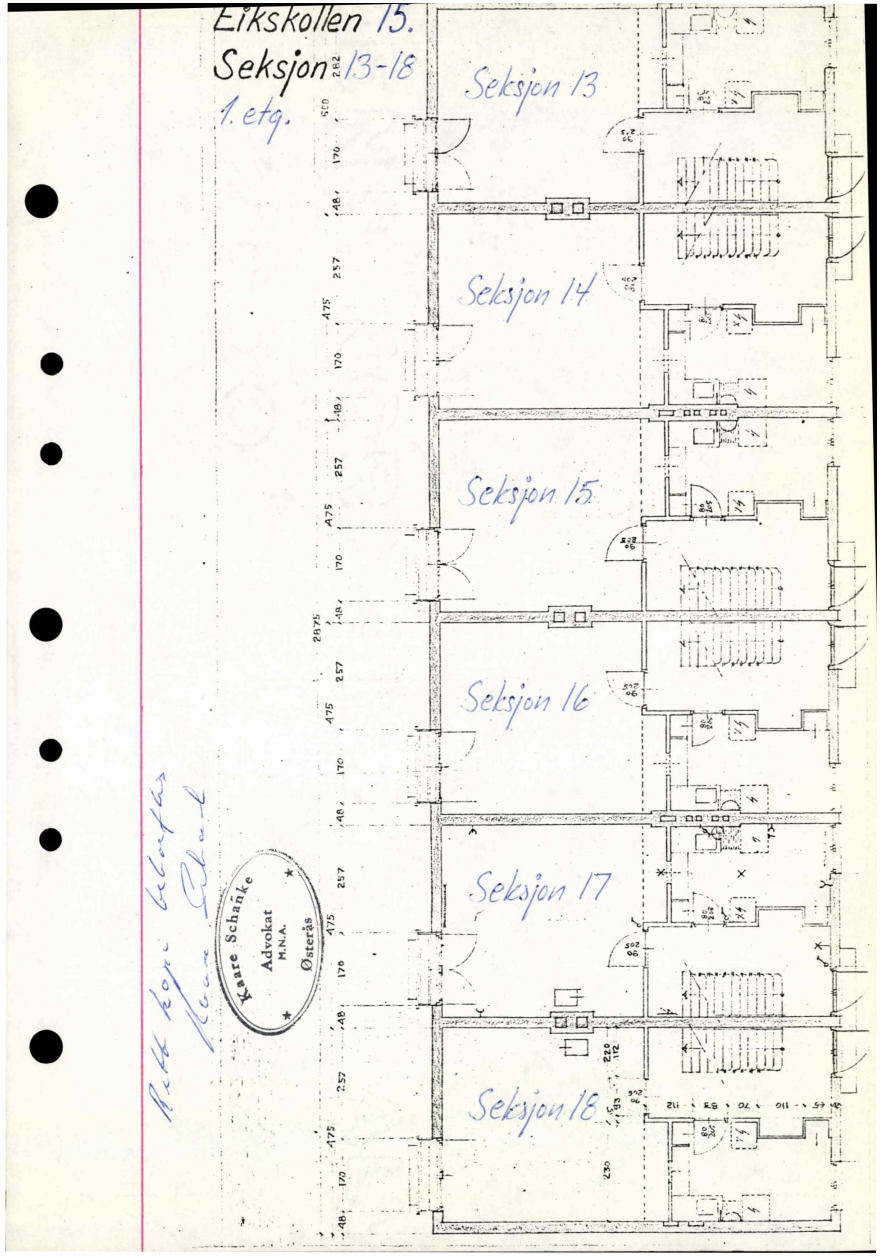
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/5885/100
Attesteringstidspunkt 2026-02-27 13:50



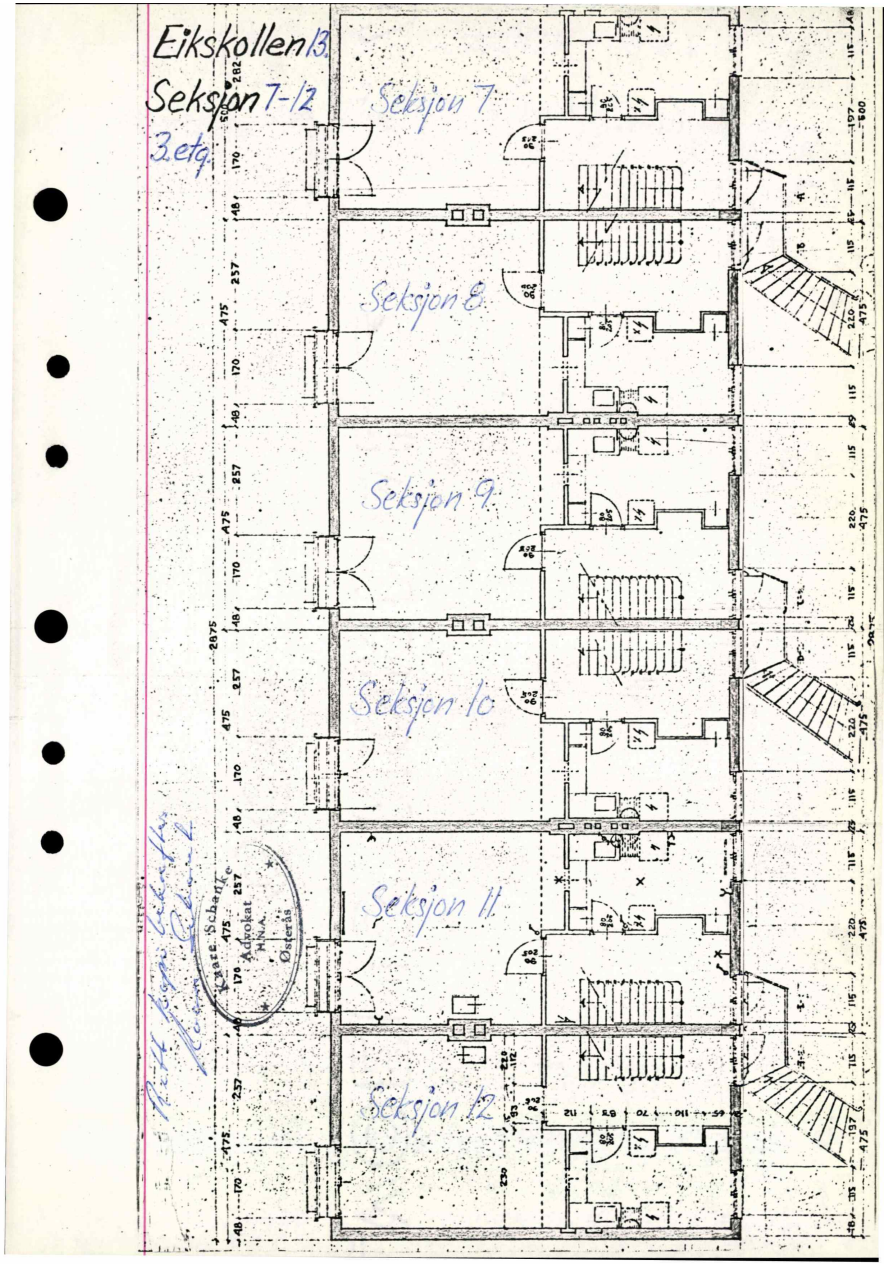
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/5885/100
Attesteringstidspunkt 2026-02-27 13:50



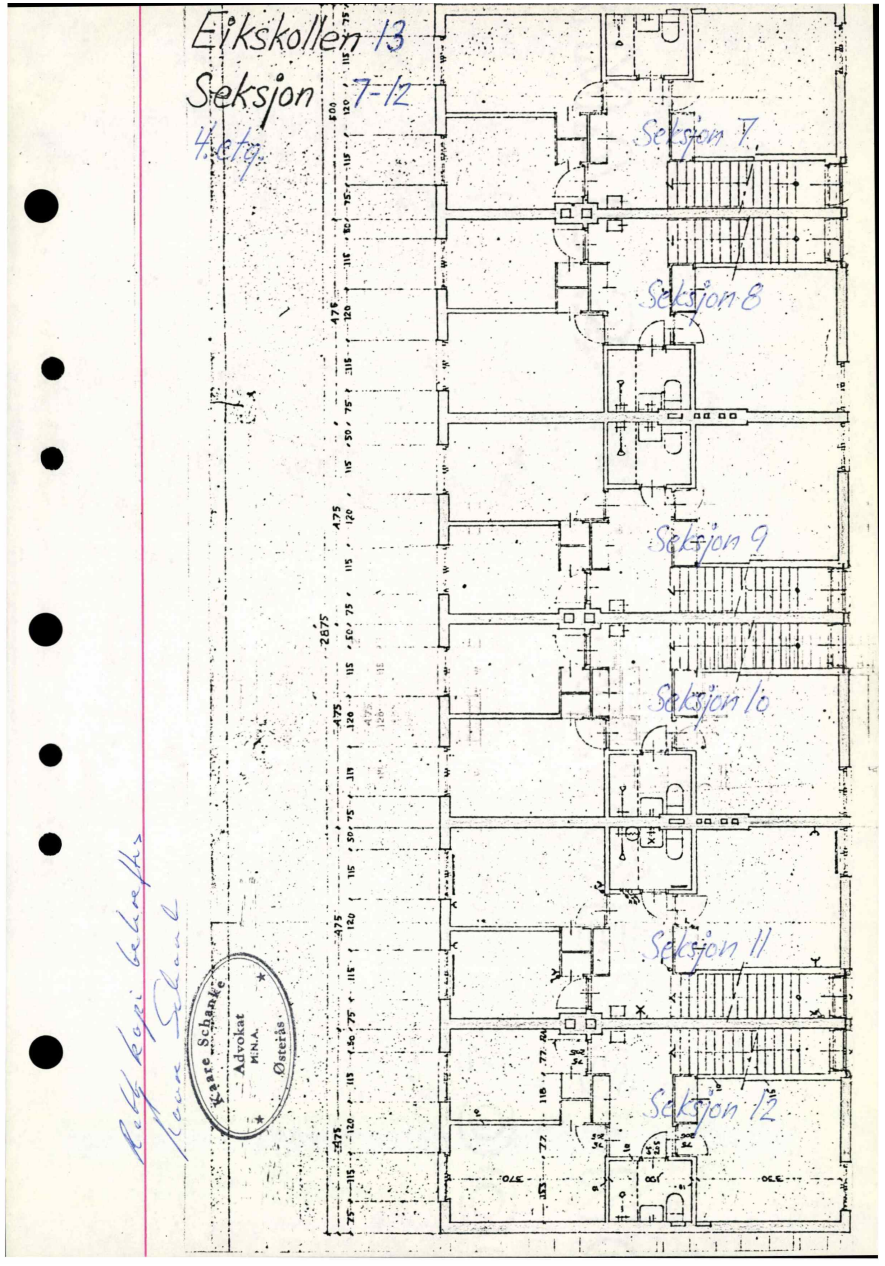

Eikskollen 13
Seksjon 1-24
KJELLERBOD
1-24
Rett kopi bekreftes
Kaare Schanke
Kaare Schanke
Advokat
M.N.A.
Østerås
23 22 16 20 17 13
8 6 15 14 4 1
9 19 18
12 24 21
11 7 2
10 5 3
JERNDØR
VASKEROM
OSLUK
TILFLUKTSROM

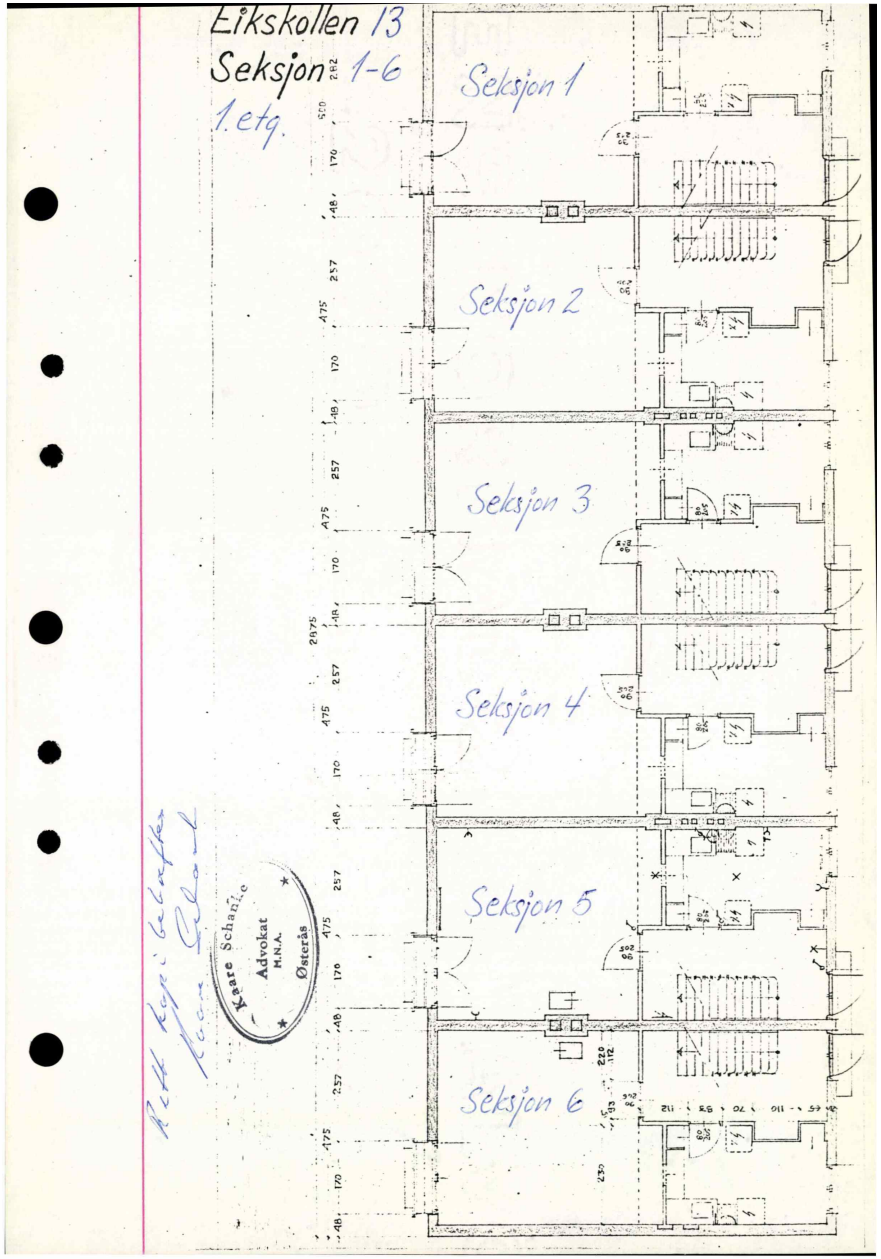

Eikskollen 15.
Seksjon 13-18
1. etg.
Seksjon 13
Seksjon 14
Seksjon 15
Seksjon 16
Seksjon 17
Seksjon 18
Rett kopi bekreftes
Kaare Schanke
Kaare Schanke
Advokat
M.N.A.
Østerås

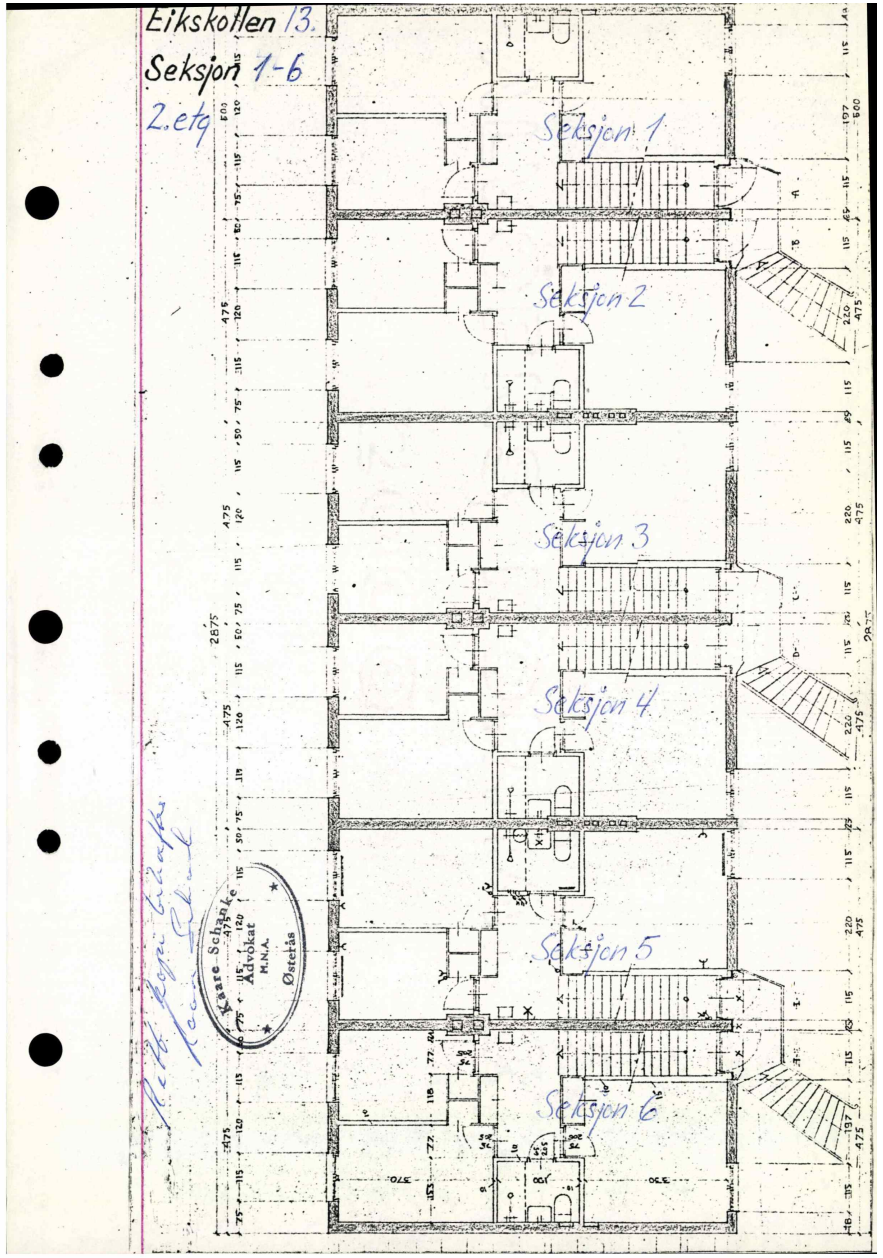
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/5885/100
Attesteringstidspunkt 2026-02-27 13:50



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/5885/100
Attesteringstidspunkt 2026-02-27 13:50

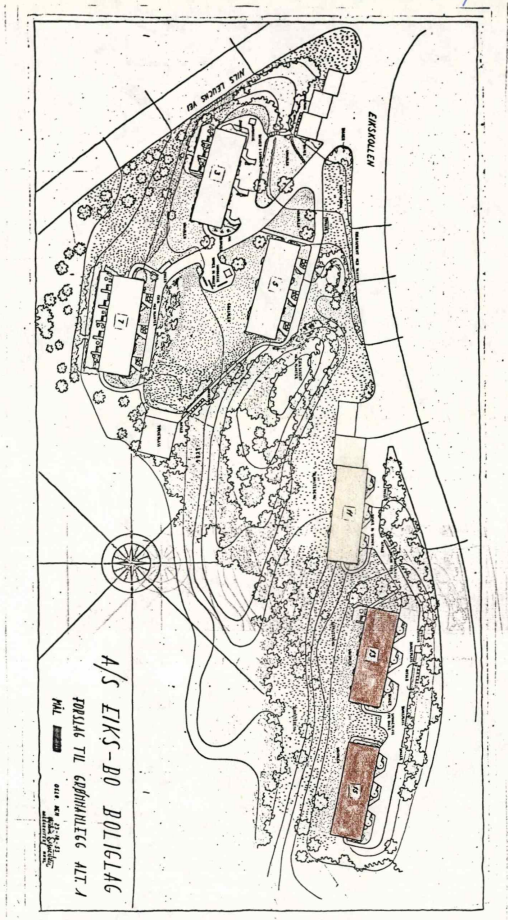



Eikskollen 13
Seksjon 1-6
1.etg.
Seksjon 1
Seksjon 2
Seksjon 3
Seksjon 4
Seksjon 5
Seksjon 6
Kåre Schanke
Advokat
H.N.A.
Østerås


Eikskollen 13.
Seksjon 1-6
2.etg
Seksjon 1
Seksjon 2
Seksjon 3
Seksjon 4
Seksjon 5
Seksjon 6
Kåre Schanke
Advokat
H.N.A.
Østerås

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/5885/100
Attesteringstidspunkt 2026-02-27 13:50

Eikskollen 13 og 15
Gnr. 34, bnr. 27.



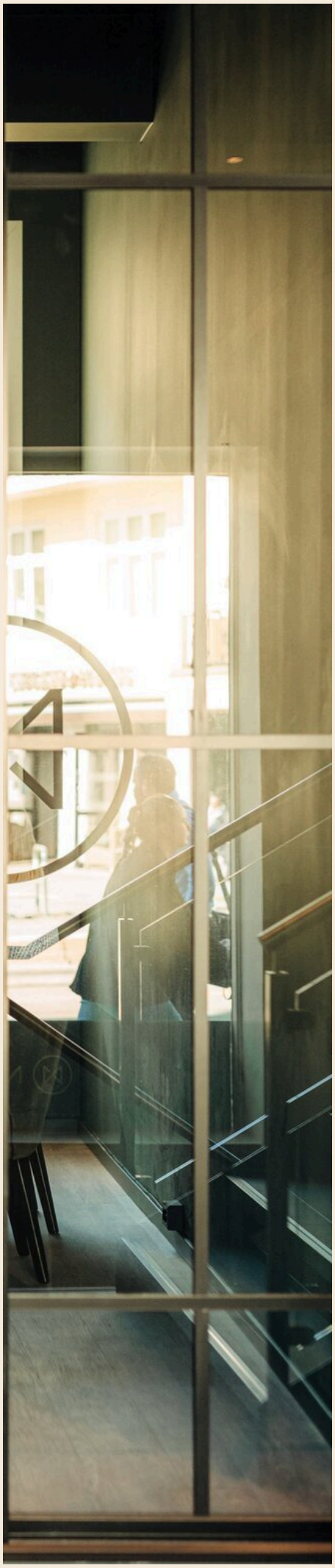
Rett kopi bekreftes
Kaare Schanke

Kaare Schanke
Advokat
M.N.A.
Østerås

Velkommen til

Nordvik Sandvika

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



Jørgen Kanitz' gate 22, 1337 SANDVIKA
c.bjerke.olsen@nordvikbolig.no
67 11 05 05

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 45-0035/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Eikskollen 13E 1361 ØSTERÅS
Matrikkel: Gnr 34, bnr 27, snr 5 / Gnr 33, bnr 4 (ideell andel 215/830186) / Gnr 33, bnr 250 (ideell andel 215/830186) / Gnr 33, bnr 25

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Camilla Bjerke Olsen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
c.bjerke.olsen@nordvikbolig.no
928 89 462