NORDVIK

# Eikskollen 15E

3 soverom | 83 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

# Eikskollen 15E

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 16 | Om boligen |
| 27 | Nabolagsprofil |
| 29 | Tilstandsrapport |
| 47 | Egenerklæringsskjema |
| 54 | Andre vedlegg |
| 165 | Vedlegg |
| 171 | Kontaktinfo |
| 174 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 177 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 178 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 16.11.2026

# Nøkkelinformasjon



Innholdsrik 4-roms leilighet over to plan | Solrik, vestvendt balkong | Garasje | Nær T-banen og marka | Ingen gjenboere

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **6 300 000,-** |
| Omkostninger | **164 010,-** |
| Totalpris | **6 681 315,-** |
| Fellesgjeld | **217 305,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **6 045,-** |
| BRA-i | **83 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **1953** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

Velkommen til Eikskollen 15E!

En lys og innholdsrik 4-roms leilighet over to plan, tilbaketrukket innerst i blindveien på Østerås. Her bor du i grønne, barnevennlige omgivelser med kort vei til skoler, barnehager, butikker, buss og T-bane. Nabolaget har et hyggelig bomiljø og flere lekeplasser, mens marka byr på flotte turmuligheter året rundt.

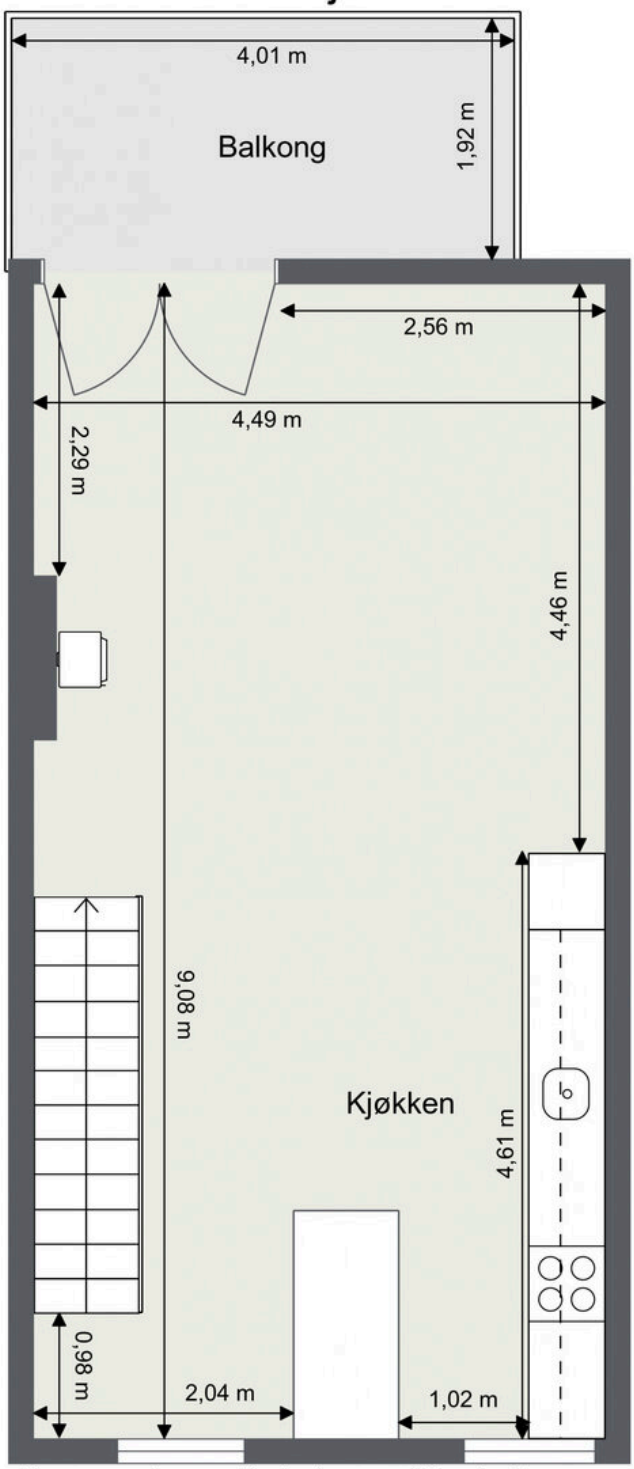
Boligen har et stilrent kjøkken og praktisk planløsning. Fra stuen er det utgang til balkongen med herlig utsikt og meget gode solforhold med både ettermiddags- og kveldssol. Peisovnen gir deilig varme på kjølige dager.

Ingen gjenboere
Tre soverom samlet på samme plan
Kjøkken og overflater oppgradert i 2020
Bad fra 2019 med gulvvarme
Vestvendt balkong på ca. 8 m²
Garasjeplass tilrettelagt for elbillader
God lagringsplass på loft og i kjellerboder

# Planløsning

**Kjeller**
Total BRA: 4 kvm

## 1585-Eikskollen 15E
### 3. Etasje




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







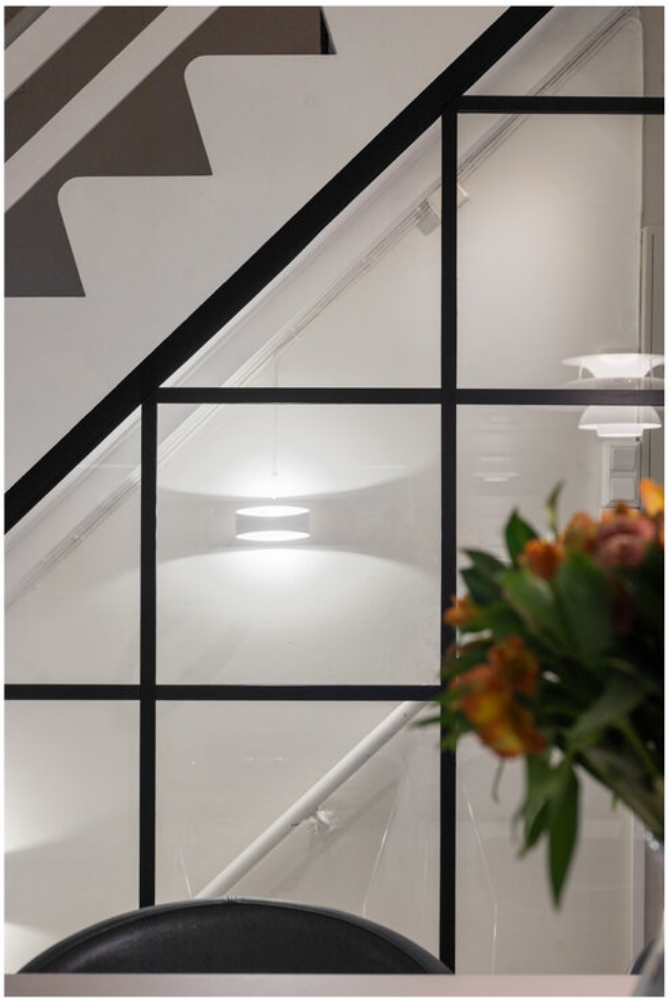






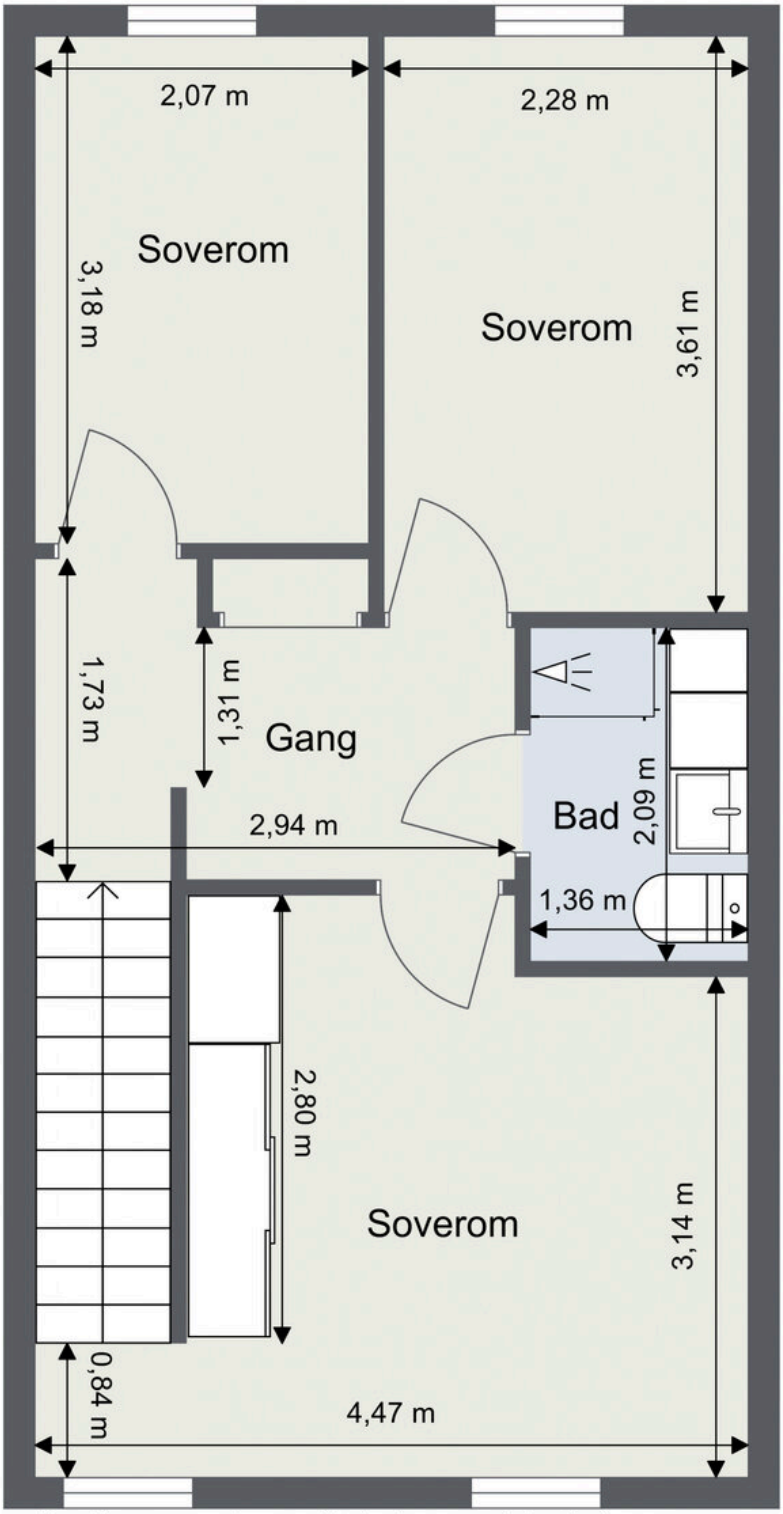






# 1585-Eikskollen 15E

## 4. Etasje




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



Soverom 1: Lunt hovedsoverom med plass til dobbeltseng og svært god lagringskapasitet





Soverom 2: Lyst soverom med plass til seng og garderobeskap

Soverom 3: Hyggelig soverom som egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor




SIEMENS



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





Barnevennlig sameie med flere lekeplasser og gode muligheter for lek og aktivitet året rundt

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med både Eiksmarka og Østerås T-banestasjon bare 7-10 minutters gange unna



# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
56-0320/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Eikskollen 15E, 1361 ØSTERÅS
Gnr 34, bnr 27, snr 23 / Gnr 33, bnr 4 (ideell andel 216/830186) / Gnr 33, bnr 250 (ideell andel 216/830186) / Gnr 33, bnr 251 (ideell andel 216/830186) / Gnr 34, bnr 15 (ideell andel 4/2436) / Gnr 34, bnr 508 (ideell andel 216/830186) / Gnr 34, bnr 509 (ideell andel 216/830186) / Gnr 34, bnr 510 (ideell andel 216/830186) / Gnr 34, bnr 511 (ideell andel 216/830186) / Gnr 34, bnr 514 (ideell andel 216/830186) / Gnr 34, bnr 515 (ideell andel 216/830186) / Gnr 34, bnr 516 (ideell andel 216/830186) / Gnr 34, bnr 517 (ideell andel 216/830186) / Gnr 34, bnr 518 (ideell andel 216/830186) / Gnr 34, bnr 712 (ideell andel 216/830186) / Gnr 34, bnr 735 (ideell andel 216/830186) i Bærum kommune

**Selger**
Gro Marit Rustan

**Kjøpesum og omkostninger**
6 300 000,- (Prisantydning)
217 305,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 517 305,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
162 920,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
164 010,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
177 010,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 681 315,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 694 315,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

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**
3

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 83 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 87 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 1 kvm. Entré
Total BRA: 1 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Stue/kjøkken
Total BRA: 41 kvm.
TBA: 8 kvm.

4. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3
Total BRA: 41 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

**Innhold**
Boligen inneholder:
2. etg.: Entré
3. etg.: Stue, kjøkken og balkong
4. etg.: Gang, tre soverom og bad

Leiligheten disponerer to kjellerboder på til sammen ca. 4 m², egen lagringsplass for ved og lagringsloft med adkomst fra leiligheten via nedfellbar loftstrapp. I tillegg er det fellesareal i kjelleren for oppbevaring av sykler m.m.

**Standard**
Boligen rom for rom:

- 2. etasje -

Entré:
Entré med lyse overflater og knaggrekke for yttertøy. En innvendig trapp leder videre opp i leiligheten.

- 3. etasje -

Stue:
Lys og innbydende stue med plass til sofagruppe og spisebord i åpen løsning mot kjøkkenet. Peisovnen gir lun varme og en hyggelig atmosfære. Fra stuen er det utgang til den vestvendte balkongen.

Kjøkken:
Tidløst kjøkken fra 2020 med slette fronter, laminatbenkeplate og nedfelt stålvask. Kjøkkenet har integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap med fryser, samt ventilator med kullfilter.

- 4. etasje -

Gang:
Gang i 4. etasje med lyse overflater og praktisk skapplass. Herfra er det adkomst til lagringsloftet via en nedfellbar loftstrapp.

Soverom 1:
Lunt hovedsoverom med plass til dobbeltseng og svært god lagringskapasitet. Rommet har en stor skyvedørsgarderobe med speilfronter, et ekstra skap ved siden av og ytterligere oppbevaringsplass bak forhenget.

Soverom 2:
Lyst soverom med plass til seng og garderobeskap.

Soverom 3:
Hyggelig soverom som egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad:
Badet er fra 2019 og har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler, samt malt himling. Innredningen består av plassbygd servantinnredning, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger og slukrenne langs veggen. Det er opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk med elektrisk vifte.

- Innvendige overflater -
Gulvene er belagt med laminat. Vegger og himlinger består av malte plater og betongflater.

- Tekniske installasjoner -
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Friskluftsventiler i yttervegg. Det er en ca. 120 liters varmtvannstank plassert på loft. Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i stue-kjøkken. Det er montert røykvarslere, og boligen har brannslukningsutstyr.

**Parkering**
Med boligen følger 1 parkeringsplass i garasje med opplegg for el-lader, nr. 43. Denne parkeringsplassen følger leiligheten ved kjøp. Det kan riktignok hende at denne vil fordeles videre på en annen måte dersom leiligheten blir solgt etter 2027, jf. årsmøtevedtaket fra 2017. Konferer megler ved spørsmål. I tillegg er det gode gjesteparkeringsmuligheter i området.

**Modernisering og påkostninger**
Stålrør montert i alle piper: 2017
Balkong: 2018
Bad: 2019
Rehabilitering av soilrør: 2019-2020
1-stavs laminatgulv: 2020
Kjøkkeninnredning: 2020
Nye panelovner: 2020
Vinduer: 2022
Skyvedør til balkong: 2022

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- Utført arbeid -

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad oppusset i 2019, i regi av forrige eier. I egenerklæringsskjema av forrige eier står det at arbeidet er utført kun av faglært.
Firmanavn som er opplyst: M Rørservice AS, Proff Elektriker AS, Mirawa Byggservice Wenchun Wang.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet

eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad oppusset i 2019, i regi av forrige eier. I egenerklæringsskjema av forrige eier er det krysset av for at kun faglært har utført arbeidet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad oppusset i 2019, i regi av forrige eier. Forrige eiers megler videresendte meg i 2020 noe dokumentasjon som megler fikk av selger. Dette vil jeg dele med takstmann.

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: I forrige eiers egenerklæringsskjema er det opplyst at balkongene i sin helhet ble bygget i siste halvdel av 2018, før dette fantes bare fransk balkong. Forrige eier krysset av for "JA, kun av faglært". Oppgitt firmanavn er Balkongbygg AS.

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: Basert på forrige eiers egenerklæringsskjema ble arbeid utført av kun faglært på bad i 2019 og kjøkken i 2020. Firmanavn Proff Elektriker AS. Forrige eier har krysset av for at det foreligger samsvarserklæring.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei.
Eventuell kommentar: Det er tilrettelagt for installering av el-billader.

- Offentlige og private forhold -

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja.
Beskriv: Etter min overtakelse i 2020 oppdaget jeg misfarging av deler av loftets innertak. Sameiets styre ble informert og de bestilte en analyserapport utarbeidet av Mycoteam. Det ble påvist muggsopp. Polygon gjennomførte soppsanering av de berørte områdene i 2022, og det er ikke oppdaget sopp i etterkant.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

**Bygningssakkyndig**
Eiolf Rasmussen

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

- Utvendig byggemåte -
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Loftet er et kaldtloft. Det er trevinduer beslått med aluminium og 2-lags isolerglass. Ytterdøren er i treverk, og balkongdøren er i treverk med utvendig aluminiumsbeslag og med isolerglass. Det er balkong.

- Innvendig byggemåte -
Gulvet er belagt med laminat. Vegger og himlinger har malte plater og betong flater. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i betong. Det er mursteinspipe og vedovn. Innvendig trapper av betong og treverk. Det er malte, glatte innerdører.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater gulv
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Avvik: Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt/støpsel.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Avvik:Jordingskabel i sluket på bad er ikke tilkoblet.

**Innbo og løsøre**
Følgende hvitevarer medfølger: mikrobølgeovn, stekeovn, kombiskap med kjøleskap og fryser samt platetopp.

Kombinert vaskemaskin og tørketrommel på badet medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe over spisebordet.
- Taklampe i trappeoppgangen til toppetasjen.
- To rullegardiner på hovedsoverommet.
- Lamellgardiner balkondør/vindu

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

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

**Adgang til utleie**
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. 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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

# Energi og oppvarming

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

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på badet.
- Vedfyring.
- Mill panelovner: to i kjøkken/stue, to på hovedsoverommet og én på hvert av soverommene 2 og 3.

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. 3 943 kWh. Strømkostnad forrige år: 18 799 kr. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 6 045,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

- Internett/Kabeltv
- Vaktmestertjenester
- Kom. avg.
- m.m.

Totale felleskostnader utgjør kr 6 045,- per måned, fordelt på:
- Fellesutgifter: kr. 3 947,-
- Renter og omkostninger på lån: kr. 1 136,-
- Avdrag på lån: kr. 712,-
- Garasje: kr. 250,-

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

**Kommunale avgifter**
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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

- Bygningsforsikring er inkludert i felleskostnadene.
- Boligen er ikke tilknyttet boligalarm.
- Telenor på både internett og TV. Grunnpakke inkludert i felleskostnader.
- Vedfyring: ca. kr. 6 000,- per år.
- I tillegg kommer kostnader til strøm og innboforsikring.

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

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 450 474,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 801 896,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis

er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr. 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

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

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Eiksbo Boligsameie, orgnr. 975433951

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

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

Styrets arbeider i 2025:

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

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

**Forretningsfører**
ABBL

**Forkjøpsrett**
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

**Styregodkjennelse**
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 217 305,-pr. 30.10.2026
Avdrag: Kr 712,-
Rentekostnader: Kr 1 136,-

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12138243816, DnB ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 30.10.2026: 6.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 96
Saldo per 30.10.2026: 1 217 615
Andel av saldo: 17 150,-
Første termin/første avdrag: 01.11.2019 ( siste termin 01.10.2034 )

Lånenummer: 12138243808, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 30.10.2026: 6.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 216
Saldo per 30.10.2026: 3 411 895
Andel av saldo: 48 055,-
Første termin/første avdrag: 01.11.2019 ( siste termin 01.10.2044 )

Lånenummer: 16366104341, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 30.10.2026: 6.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 192
Saldo per 30.10.2026: 10 437 369
Andel av saldo: 147 005,-
Første termin/første avdrag: 01.11.2022 ( siste termin 01.10.2042 )

Lånenummer: 16368153412, DnB ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 30.10.2026: 6.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 209
Saldo per 30.10.2026: 361 810
Andel av saldo: 5 096,-
Første termin/første avdrag: 01.04.2024 ( siste termin 01.03.2044 )

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 12 481,- pr. 31.12.2025

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

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

**Vedtekter og husordensregler**
Ligger vedlagt prospektet.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
2 ganger i året. Det er valgfritt, men oppfordres til å delta.

**Dyrehold**
Det er lov med dyrehold.

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

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

**Sameiets forsikring**
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3441931

# Tomt

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

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

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

# Områdebeskrivelse

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

I gangavstand finner du Østerås kjøpesenter, hvor du har alt du trenger i hverdagen samlet på ett sted - blant annet treningssenteret Fresh Fitness, Meny, blomsterbutikk, Vinmonopolet, Nille, Ark, Baker Nordby og KappAhl. Like i nærheten ligger også Eiksmarka senter, med sitt hyggelige utvalg av butikker og servicetilbud, fra bokhandel og blomsterbutikk til sushi, Domino's Pizza og helsestasjon. For de små ærendene er Joker med posttjenester bare noen minutters gange unna, og holder åpent alle dager i uken.

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

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

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

# Offentlige forhold

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

Det foreligger ferdigattest på balkonger, datert 05.01.2019.

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

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

**Regulerings- og arealplaner**

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

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

Pågående plansaker:

NIELS LEUCHS VEI 67 MED FLERE
Planid: 2025011
Plantype: Detaljregulering
Planstatus: Planlegging igangsatt
Lovreferanse: Pbl. 2008
Planbestemmelser: Med bestemmelser som egen tekst
Plannavn: NIELS LEUCHS VEI 67 MED FLERE

Pågående byggesaker:

Byggesak - 2019/4242
Sakstype: Byggesak
Beskrivelse: Eiksveien 67-69 - fasadeendringer
Saksstatus: Under behandling

**Boplikt**
Det er ikke boplikt for eiendommen.

**Driveplikt**
Ingen driveplikt.

**Odelsrett**
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3024/34/28/11:
18.12.1951 - Dokumentnr: 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:3021 Gnr:34 Bnr:27
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1976 - Dokumentnr: 5885 - Erklæring/avtale
Seksjonseierne har ikke forkjøps-inn- eller oppløsninsrett.
Overført fra: Knr:3021 Gnr:34 Bnr:27
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1976 - Dokumentnr: 5886 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/24
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 024 SEKSJONER

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

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

## 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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

**Viktig informasjon om budgivning**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 138,-
Finn.no Blink kr. 9 900,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Nordvik Ekstra Medium kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 8 600,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 5 400,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 16 300,-

Samlet skal selger betale kr. 187 363,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 16. november 2026

**Ansvarlig megler**
Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

**Megler 2**
Panadda Næss, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45229387

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

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

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

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

# Eikskollen 15E

Nabolaget Østerås - vurdert av 117 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Eikeli skole (1-7 kl.)** | **14 min** |
| 412 elever, 20 klasser | 0.9 km |
| **Eiksmarka skole (1-7 kl.)** | **12 min** |
| 553 elever, 24 klasser | 1.1 km |
| **Steinerskolen i Bærum Grunnsko...** | **24 min** |
| 197 elever, 10 klasser | 2 km |
| **Østerås skole (8-10 kl.)** | **9 min** |
| 419 elever, 21 klasser | 0.6 km |
| **Hosletoppen skole (8-10 kl.)** | **22 min** |
| 218 elever, 14 klasser | 1.9 km |
| **Eikeli videregående skole** | **16 min** |
| 458 elever, 18 klasser | 1.2 km |
| **Norges Toppidrettsgymnas Bærum** | **8 min** |

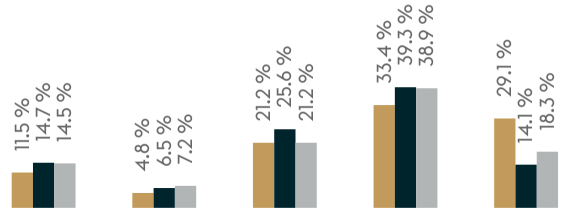
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Rideveien** | **4 min** |
| Linje 2N, 212, 230 | 0.2 km |
| **Østerås** | **9 min** |
| Linje 2 | 0.6 km |
| **Lysaker stasjon** | **12 min** |
| Totalt 8 ulike linjer | 6.3 km |
| **Oslo S** | **22 min** |
| Totalt 24 ulike linjer | 14.4 km |
| **Oslo Gardermoen** | **51 min** |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Østerås barnehage Avd Fururabb...** | **6 min** |
| 38 barn | 0.4 km |
| **Østerås barnehage Avd Ovenbakk...** | **7 min** |
| 12 barn | 0.5 km |
| **Eikebo barnehage (1-5 år)** | **9 min** |
| 34 barn | 0.8 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

Boligbygg med flere boenheter
Eikskollen 15 E, 1361 ØSTERÅS
BÆRUM kommune
gnr. 34, bnr. 27, snr. 23

**Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 83 m²**



**Befaringsdato:** 06.11.2026 **Rapportdato:** 10.11.2026 **Oppdragsnr.:** 11893-1585 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** PX1539

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

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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

## TEK-Norge AS

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

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

**Rapportansvarlig**



Eiolf Rasmussen

Uavhengig Takstingeniør

eiolf.rasmussen@tek-norge.no

917 56 412

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

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

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligbygg med flere boenheter fra 1953.

Leiligheten går over 2. etasje, 3. etasje og 4. etasje og inneholder: entré i 2. etasje, stue/kjøkken i 3. etasje, samt gang, bad og 3 soverom i 4. etasje.
Adkomst til balkong fra 3. etasje.
Det medfølger 2 boder i kjeller.

Boligen fremstår i hovedsak i god teknisk stand med en overvekt av bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 1. Det er registrert et moderat behov for vedlikehold og oppfølging av enkelte punkter, særlig knyttet til våtrom og tekniske installasjoner.

Bygningen er oppført i 1953. Boliger fra denne byggeperioden har normalt svakere isolasjonsevne og lavere energieffektivitet enn det som følger av dagens standarder og forskriftskrav. Tekniske installasjoner og bygningsdeler fra eldre tidsepoker vil naturlig kunne ha en viss alderssvekkelse. For denne leiligheten er imidlertid flere vesentlige bygningsdeler oppgradert i nyere tid, blant annet med nye vinduer og balkongdør fra 2023, modernisert kjøkken fra 2020 og renovert bad fra 2019, noe som reduserer flere av de typiske alderssvakhetene.

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

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

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

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak.
Loftet er et kaldtloft.
Det er trevinduer beslått med aluminium og 2-lags isolerglass.
Ytterdøren er i treverk, og balkongdøren er i treverk med utvendig aluminiumsbeslag og med isolerglass.
Det er balkong.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat.
Vegger og himlinger har malte plater og betong flater
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i betong.
Det er mursteinspipe og vedovn.
Innvendig trapper av betong og treverk
Det er malte, glatte innerdører.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra 2019
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er foliemembran, og slukrenne ved vegg i dusjsonen.
Våtrommet har plassbygd innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er fra 2020
Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, og kjøleskap med fryser.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Friskluftsventiler i yttervegg.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank plassert på loft.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i stue-kjøkken
Det er montert røykvarslere og det er brannslukke utstyr er i bolig

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

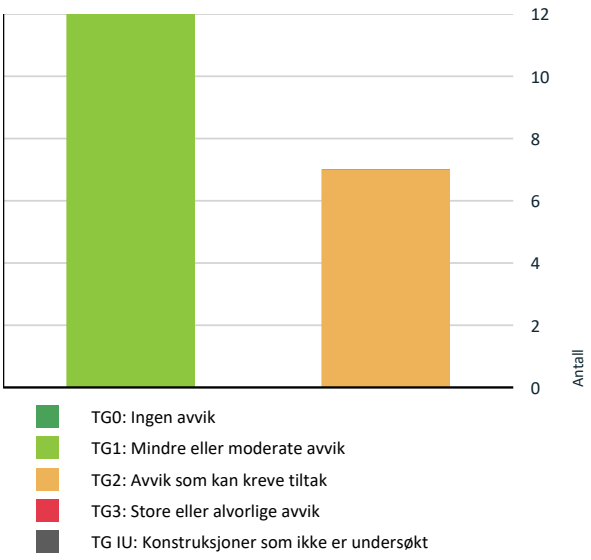
**Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger ikke tegninger

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Avvik: Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt/støpsel.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Avvik:Jordingskabel i sluket på bad er ikke tilkoblet

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1953

## UTVENDIG

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Loftet er et kaldtloft.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen ved siden av innebygget varmtvannsbereder

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene ved varmtvannsberederen.
Dersom årsaken ikke utbedres, kan det oppstå ytterligere fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.



### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Det er trevinduer beslått med aluminium og 2-lags isolerglass.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Ytterdøren er i treverk, og balkongdøren er i treverk med utvendig aluminiumsbeslag og med isolerglass.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Det er balkong.

## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er belagt med laminat.

## TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Vegger og himlinger har malte plater og betong flater

## Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i betong.

Etasjeskilleren er ikke vurdert i denne rapporten. Denne bygningsdelen omfattes ikke av forskrift til avhendingslova, og det er derfor ikke stilt krav om tilstandsvurdering av etasjeskiller for denne boligen.

## Radon

**Beskrivelse**

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

## Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Det er mursteinspipe og vedovn.

## Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Innvendig trapper av betong og treverk

**Vurdering av avvik:**

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

**Konsekvens/tiltak**

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

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

## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Det er malte, glatte innerdører.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Badet er fra 2019
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

### 4. ETASJE > BAD

#### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

**Konsekvens/tiltak**

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

### 4. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

**Vurdering av avvik:**

• Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj)

**Konsekvens/tiltak**

• Uegnede materialer bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å redusere risikoen for fuktskader på dør, karm og omkringliggende konstruksjon.
Dørens plassering i våtsone kan føre til vanninntrengning og forkortet levetid på materialene dersom tiltak ikke iverksettes.



### 4. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater gulv

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i dusjsonen i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

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



Det er registrert fall på 1:200 i dusjsonen kravet er 1:50

4. ETASJE > BAD

## TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Det er foliemembran, og slukrenne ved vegg i dusjsonen. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.

4. ETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har plassbygd innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

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

4. ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

4. ETASJE > BAD

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.

# Tilstandsrapport

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

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning er fra 2020
Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, og kjøleskap med fryser.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

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

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

**Vurdering av avvik:**
• I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å etablere løsning for bortledning av lekkasjevann til sluk og installere automatisk lekkasjestopper for å redusere skadeomfang ved eventuell lekkasje.

#### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

#### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Friskluftsventiler i yttervegg.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank plassert på loft.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Faktura e.l

**Vurdering av avvik:**

• Avvik: Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt/støpsel.

**Konsekvens/tiltak**

• Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt/støpsel. Slike anlegg er utsatt for stor, kontinuerlig belastning, noe som øker risikoen for varmgang i tilkoblingspunktet. Varmgang kan over tid føre til skader på det elektriske anlegget og representerer en potensiell brannfare. Dagens forskrifter (NEK 400:2014) krever at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt skal ha fast tilkobling. Dette avviket er derfor en sikkerhetsrisiko.





## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i stue-kjøkken

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

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

• Avvik:Jordingskabel i sluket på bad er ikke tilkoblet

**Konsekvens/tiltak**

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

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

• Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgås av en registrert elektroinstallatør for å avdekke eventuelle feil eller mangler, da skjulte avvik kan medføre økt risiko for brann eller personskade.

## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Det er montert røykvarslere og det er brannslukke utstyr er i bolig

# Tilstandsrapport

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

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

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

• Avvik: Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt/støpsel.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

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

• Avvik:Jordingskabel i sluket på bad er ikke tilkoblet

**Konsekvens/tiltak**

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

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

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

• Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt/støpsel. Slike anlegg er utsatt for stor, kontinuerlig belastning, noe som øker risikoen for varmgang i tilkoblingspunktet. Varmgang kan over tid føre til skader på det elektriske anlegget og representerer en potensiell brannfare. Dagens forskrifter (NEK 400:2014) krever at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt skal ha fast tilkobling. Dette avviket er derfor en sikkerhetsrisiko.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

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

• Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgås av en registrert elektroinstallatør for å avdekke eventuelle feil eller mangler, da skjulte avvik kan medføre økt risiko for brann eller personskade.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. Etasje | 1 | | | 1 | |
| 3. Etasje | 41 | | | 41 | 8 |
| 4. Etasje | 41 | | | 41 | |
| Kjeller | | 4 | | 4 | |
| **SUM** | **83** | **4** | | | **8** |
| **SUM BRA** | **87** | | | | |

### Romfordeling

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Montere ny loftstige og isolere varmtvannsbereder

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 06.11.2026 | Eiolf Rasmussen | Takstingeniør |
| | Gro Marit Rustan | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3201 BÆRUM | 34 | 27 | | 23 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Eikskollen 15 E

**Hjemmelshaver**
Rustan Gro Marit

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Proff Elektriker AS | 12.08.2020 | Ny kurs til platetopp og stekeovn og komplettering av kjøkken, montert komfyrvakt og<br><br>tatt sluttkontroll. utført jobben iht. tilbudet. | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | 03.11.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| WOJCIECH NARUSZEWICZ | 13.12.2021 | Montere ny loftstige og isolere varmtvannsbereder | Gjennomgått | | Nei |
| M Rørservice AS | 21.08.2019 | beskrivelse RØRLEGGER ARBEID VED ADRESSE EIKSKOLLEN 15 E, | Gjennomgått | | Nei |
| Proff Elektriker AS | 09.12.2019 | Kun installert el i bad: stikk, speil lys punkt, led downlights, varme kabler og ny kurs<br><br>16A jordfeil automat, banket 2,5 mm2 kabler. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 10.11.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

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

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

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

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

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

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

**Undersøkelsesnivå og befaring**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Tilleggsundersøkelser**

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

**Areal**

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Gro Marit Rustan | 9578-5998-4-869484 | 2026-11-03 14:21:38 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

**Utfylt dato**
3. nov. 2026

**Oppdragsnummer**
56-0320/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Eikskollen 15E, 1361 ØSTERÅS

**Meglerfirma**
Nordvik Bærum

**Selgere**
Gro Marit Rustan

**Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?**
Nei

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
19. oktober 2020

**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, forsikret via borettslag eller sameie

## 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:** Bad oppusset i 2019, i regi av forrige eier. I egenerklæringsskjema av forrige eier står det at arbeidet er utført kun av faglært. Firmanavn som er opplyst: M Rørservice AS, Proff Elektriker AS, Mirawa Byggservice Wenchun Wang

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Bad oppusset i 2019, i regi av forrige eier. I egenerklæringsskjema av forrige eier er det krysset av for at kun faglært har utført arbeidet.

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Bad oppusset i 2019, i regi av forrige eier. Forrige eiers megler videresendte meg i 2020 noe dokumentasjon som megler fikk av selger. Dette vil jeg dele med takstmann.

---

**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:** I forrige eiers egenerklæringsskjema er det opplyst at balkongene i sin helhet ble bygget i siste halvdel av 2018, før dette fantes bare fransk balkong. Forrige eier krysset av for "JA, kun av faglært". Oppgitt firmanavn er Balkongbygg AS

---

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

Nei

---

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Basert på forrige eiers egenerklæringsskjema ble arbeid utført av kun faglært på bad i 2019 og kjøkken i 2020. Firmanavn Proff Elektriker AS. Forrige eier har krysset av for at det foreligger samsvarserklæring.

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Det er tilrettelagt for installering av el-billader

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Etter min overtakelse i 2020 oppdaget jeg misfarging av deler av loftets innertak. Sameiets styre ble informert og de bestilte en analyserapport utarbeidet av Mycoteam. Det ble påvist muggsopp. Polygon gjennomførte soppsanering av de berørte områdene i 2022, og det er ikke oppdaget sopp i etterkant.

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 56-0320/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Gro Marit Rustan** | **2026-11-03** |

Identifikasjon




Gro Marit Rustan

Signicat

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




| Adresse | |
|---|---|
| **Eikskollen 15E, 1361 ØSTERÅS** | |
| Dato for energimerking<br>**01.11.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-377807** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**6694144** |
| Gårdsnummer<br>**34** | Bruksnummer<br>**27** |
| Seksjonsnummer<br>**23** | Bruksenhetsnummer<br>**H0301** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**1953** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**81,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**80,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| kWh/m² per år |
|---|
| **219,43** |

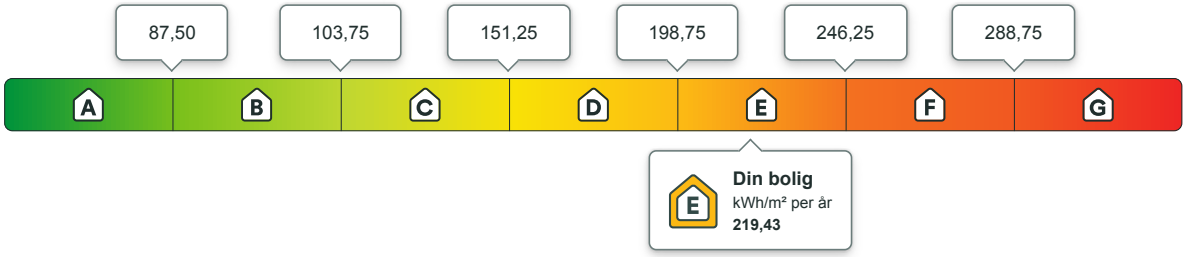
# Eikskollen 15E, 1361 ØSTERÅS

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **17 434,53** | **217,93** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no




# Eikskollen 15E, 1361 ØSTERÅS

## Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Ja** | Vegger<br>**Ja** |
| Vindu<br>**Ja** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |




# Eikskollen 15E, 1361 ØSTERÅS

## Tiltak

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Tiltak 2: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 19: 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 20: 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.

### Tiltak 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 22: 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 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

# Boligopplysninger:



| | | | |
|---|---|---|---|
| Eiksbo Sameie | | **Vår ref.:** | 65/1523 |
| EIKSKOLLEN 15 E | | **Type:** | Sameie |
| 1361 ØSTERÅS | | **Eiere:** | Gro Marit Rustan |
| **Organisasjonsnr:** | 975 433 951 | **Seksjonsnr:** | 23 |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **6 045**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | FELLESUTGIFTER | 3 947 |
| | RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN | 1 136 |
| | AVDRAG LÅN | 712 |
| Tilleggsytelser: | EIER GARASJE | 250 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 217 305 | Gjeld siste årsoppg.: | 224 646 |
| Klient ajourf. lån: | 15 428 688,13 | Klient gj. s. årsoppg.: | 15 931 086 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12138243816, DnB ASA
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 30.10.2026: 6.6% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 96
- Saldo per 30.10.2026: 1 217 615
- Andel av saldo: 17 150
- Første termin/første avdrag: 01.11.2019 ( siste termin 01.10.2034 )

Lånenummer: 12138243808, DnB Bank ASA
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 30.10.2026: 6.6% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 216
- Saldo per 30.10.2026: 3 411 895
- Andel av saldo: 48 055
- Første termin/første avdrag: 01.11.2019 ( siste termin 01.10.2044 )

Lånenummer: 16366104341, DnB Bank ASA
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 30.10.2026: 6.6% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 192
- Saldo per 30.10.2026: 10 437 369
- Andel av saldo: 147 005
- Første termin/første avdrag: 01.11.2022 ( siste termin 01.10.2042 )

Lånenummer: 16368153412, DnB ASA
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 30.10.2026: 6.6% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 209
- Saldo per 30.10.2026: 361 810
- Andel av saldo: 5 096
- Første termin/første avdrag: 01.04.2024 ( siste termin 01.03.2044 )

## 4: Særskilte opplysninger

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

Parkering: Egne regler for parkering. Kontakt styreleder

# Boligopplysninger:



Eiksbo Sameie
EIKSKOLLEN 15 E
1361 ØSTERÅS

**Vår ref.:** 65/1523
**Type:** Sameie
**Eiere:** Gro Marit Rustan

**Organisasjonsnr:** 975 433 951

## 6: Ligning - 2025

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

## 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 34/27 - seksjon:23
Feste/eiet tomt: Eiet

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | Protector Forsikring ASA | Polisenr: | 3441931 |

# ORDENSREGLER FOR EIKSBO SAMEIE



# Innhold


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

# 1. Endringslogg

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

# 2. Formål

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

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

# 3. Ro

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

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

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

# 4. Orden og bruk av fellesareal

## a. Generell orden

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

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

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

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

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

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

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

## b. Stell av uteområde

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

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

## c. Terrasser, uteplasser og balkonger

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

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

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

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

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

## d. Hvitevarer i kjeller

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

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

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

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

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

## e. Orden på felles parkering

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

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

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

Under ingen omstendigheter må adkomsten for utrykningskjøretøyer sperres.

## f. Orden pålagt i brannforskrift

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

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

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

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

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

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

# 5. Dyrehold

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

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

# 6. Skader og forsikring

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

Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

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

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

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

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

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

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

# 7. Vedlikehold

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

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

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

# 8. Bruk av balkonger og terrasser.

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

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

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

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

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

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

# 9. Søppel / Avfall

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

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

Kildesorteringsguide:

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

Søppel skal sorteres slik:

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

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

Papir / papp legges i kontainer på øvre plan.

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

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

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

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

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

# 10. Vann / avløp

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

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

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

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

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

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

Installasjon skal være i henhold til gjeldende TEK standard.

# 11. Varmtvannsberedere på loft

Det må installeres Aqua stopp.

Alle rør må isoleres.

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

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

Allerede monterte beredere bør få spillbakke.

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

Installasjon skal være i henhold til gjeldende TEK standard.

# 12. Varmtvannsbereder i kjellere

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

# 13. Ventilasjon og avtrekk

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

# 14. Biloppstillingsplass / garasjer

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

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

Styret fører lister over hvilken leilighet som disponerer hvilken plass.

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

# 15. Hageplan

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

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

# 16. Dugnad

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

Oppgaver samordnes av styret og det blir tilkjørt nødvendige kontainere.

# 17. Feil og mangler

Alle feil og mangler ved bygget meldes til styret.

# 18. Grilling

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

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

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

Kullgrill må bare brukes på spesielt anviste plasser på fellesområdet.

Se bilde for anviste plasser for grilling med kullgrill.



# 19. Fasadene

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

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

# 20. Brudd på regler

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

# 21. Endring av Ordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av ordensreglene med alminnelig flertall.

**Kontaktinfo:**

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

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

# VEDTEKTER
# FOR
# EIKSBO SAMEIE

(Endret på årsmøte 10.12.96, 29.04.98, 25.04.05, 27.03.07, 05.04.18, 27.10.19, 02.06.22, 22.12.23 og 21.05.26)

## § 1
## Seksjonene

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

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

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

## § 2
## Formål

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

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

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

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

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

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

## § 4
## Rettslig rådighet over seksjon

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

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

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

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

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

Seksjonseieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

## § 5
## Seksjonseiernes plikter

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

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

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

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

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

## § 6
## Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

## § 7
## Sameiets plikter

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

Sameiet skal blant annet:

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

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

## § 8
## Forandring av fasade og seksjon

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

## § 9
## Vedlikeholdsfond

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

## § 10
## Forsikring

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

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

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

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

## § 11
## Fellesutgifter/fellesinntekter

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

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

## § 12
## Mislighold

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

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

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

## § 13
## Årsmøte

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

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

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

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

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

## § 14
## Innkalling til årsmøte

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

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

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker, jf. vedtektene § 13 annet ledd.

## § 15
## Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

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

## § 16
## Møteledelse og protokoll

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

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

## § 17
## Årsmøtets myndighet og flertallskrav

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

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

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

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

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
f) vedtektsendringer.

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

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

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

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

## § 18
## Styret

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

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

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

## § 19
## Forretningsfører

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

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

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

## § 20
## Mindretallsvern

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

## § 21
## Revisor

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

## § 22
## Legalpant

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

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

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

## § 23
## Tvister

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

## § 24
## Vedtektsendring

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

## § 25
## Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten uttrykkelig enighet fra samtlige seksjonseiere.

## § 26
## Eierseksjonsloven

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

# Protokoll

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

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Styreleder Andreas Owe foreslås valgt som møteleder.

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

**Vedtak:**

Andreas Owe ble valgt som møteleder.

### 1.2 Valg av protokollfører

Forvaltningsrådgiver Åse Jensen i ABBL foreslås valgt som protokollfører

**Resultat etter avstemning av beslutningssak**

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

**Vedtak:**

Åse Jensen i ABBL ble valgt som protokollfører.

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Vedtak:**

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

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

Hans Jacob Kunz Brun foreslås til å medundertegne protokollen.

**Resultat etter avstemning av beslutningssak**

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

**Vedtak:**

Hans Jacob Kunz Brun ble valgt til å medundertegne protokollen.

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Resultat etter avstemning av beslutningssak**

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

**Vedtak:**

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

## 2. Årsmelding

Totalt antall stemmer: 40
Tatt til orientering: 40

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

## 3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

**Resultat etter avstemning av beslutningssak**

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

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble godkjent.

## 4. Godtgjørelse til det sittende styre.

**Resultat etter avstemning av beslutningssak**

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

**Vedtak:**

Styret får kr 175.000,- til intern fordeling.

## 5. Saker fra styret

### 5.1 Valg av revisor

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

for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

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

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

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

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

**Vedtatt med 37 stemmer for, 0 mot og 2 blanke**

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

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

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

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

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

**Vedtatt med 33 stemmer for, 2 mot og 4 blanke**

## 5.3 Revisjon av vedtektene

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

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

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

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

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

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

**Historikk:**

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

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

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

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

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

*Sak 7:*

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

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

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

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

**Dagens situasjon:**

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

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

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

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

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

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

**Veien videre:**

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

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

**Vedtak:**

**Hele avsnitt tre i vedtektenes § 6, strykes:**

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

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

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

Nye § 6:

***§ 6***

***Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt***

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

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

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

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

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

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

**Vedtatt med 36 stemmer for, 1 mot og 2 blanke**

### 5.4 Husordensregler

Styret har revidert husordensreglene som ligger vedlagt.

**Vedtak:**

Styrets forslag til husordensregler vedtas.

Vedtatt med 36 stemmer for, 1 mot og 2 blanke

## 6. Budsjett for 2026

Styrets budsjett tas til orientering.

Totalt antall stemmer: 39
Tatt til orientering: 39

**Vedtak:**

Budsjettet ble tatt til orientering.

# 7. Valg

## 7.1 Valg av styreleder

Styreleder Andreas Owe er på valg, tar gjenvalg.

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

**Vedtak:**

Andreas Owe ble gjenvalgt for 1 år.

## 7.2 Valg av styremedlemmer

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

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

**Vedtak:**

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

Protokoll for Eiksbo Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

# Eiksbo Sameie




## Ordinært årsmøte | 2026

**Ordinært årsmøte i Eiksbo Sameie - Torsdag 21.05.2026**

# REGISTRERINGSBLANKETT

**Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.**

**BRUK BLOKKBOKSTAVER**

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

# FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Eiksbo Sameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

**Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?**

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

# Eiksbo Sameie

## Til seksjonseiere og andre med møterett

## Innkalling til ordinært årsmøte i Eiksbo Sameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Eiksbo Sameie

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

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

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

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:** Styrelder Andreas Owe velges som møteleder

### 1.2 Valg av protokollfører

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

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

Registreres digitalt.

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering

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

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

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

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

## 2. Årsmelding

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

## 3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes.

## 4. Godtgjørelse til det sittende styre.

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

## 5. Saker fra styret

### 5.1 Valg av revisor

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.3 Revisjon av vedtektene

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

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

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

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

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

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

**Historikk:**

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

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

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

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

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

*Sak 7:*

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

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

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

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

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

**Dagens situasjon:**

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

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

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

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

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

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

**Veien videre:**

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

juridisk ansvar.

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

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

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

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

Nye § 6:

***§ 6***

***Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt***

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

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

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

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

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

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

*ansvarlig for at dette blir gjort.*

### 5.4 Husordensregler

Styret har revidert husordensreglene som ligger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Styrets forslag til husordensregler vedtas.

## 6. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

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

## 7. Valg

Sittende styre består av:

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

### 7.1 Valg av styreleder

Styreleder Andreas Owe er på valg, tar gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** Andreas Owe gjenvelges for 1 år.

### 7.2 Valg av styremedlemmer

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

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

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

Med vennlig hilsen
Eiksbo Sameie
Styret

# Eiksbo Sameie

## Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

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

### Forretningsførsel og revisjon

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

### Bygninger og forsikringer

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

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

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

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

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

### HMS/Internkontroll

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

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

### Regnskapet for 2025

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

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

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

noter.

## Styrets arbeid

Årsmelding 25/26

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

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

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

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

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

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

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

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

**Styret i Eiksbo Sameie**

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# Resultatregnskap Eiksbo Sameie, 2025

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

# Balanse Eiksbo Sameie, 2025

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

# Balanse Eiksbo Sameie, 2025

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

Eiksbo Sameie

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Andreas Owe<br>Styreleder | Ida Langer<br>Styremedlem | Tommy Østerhus<br>Styremedlem |
| Hans Jacob Kunz Brun<br>Styremedlem | Espen Øyen<br>Styremedlem | |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

## Note 1 - Felleskostnader

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

## Note 2 - Annen driftsinntekt

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

## Note 3 - Lønnskostnad

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

Ingen ansatte

## Note 4 - Kostnad lokaler

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

## Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

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

## Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

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

## Note 7 - Periodisk vedlikehold

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

## Note 8 - Annen driftskostnad

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

## Note 9 - Finansinntekt

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

## Note 10 - Finanskostnad

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

## Note 11 - Andre fordringer

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

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

## Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

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

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter.

## Note 13 - Egenkapital

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

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

## Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

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

Det er stilt følgende pant: blankolån

## Note 15 - Gjeld

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

## Gjeld

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

## Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

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

## Note 17 - Disponible midler

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

Resultat og balanse med noter for Eiksbo Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Eiksbo Sameie**

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

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

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

Til årsmøtet i Eiksbo Sameie

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiksbo Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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



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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

QES

bankID

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

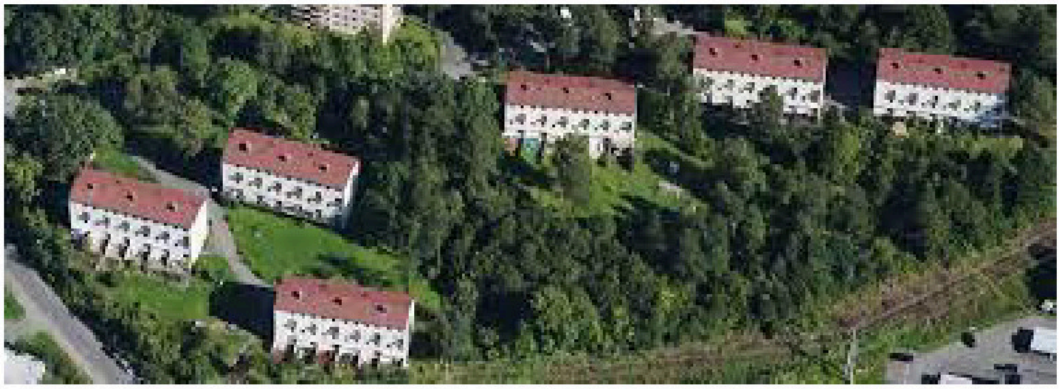
Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

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

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

# ORDENSREGLER FOR EIKSBO SAMEIE



# Innhold


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

# 1. Endringslogg

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

# 2. Formål

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

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

# 3. Ro

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

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

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

# 4. Orden og bruk av fellesareal

## a. Generell orden

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

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

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

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

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

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

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

## b. Stell av uteområde

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

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

## c. Terrasser, uteplasser og balkonger

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

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

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

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

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

## d. Hvitevarer i kjeller

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

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

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

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

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

## e. Orden på felles parkering

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

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

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

Under ingen omstendigheter må adkomsten for utrykningskjøretøyer sperres.

## f. Orden pålagt i brannforskrift

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

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

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

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

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

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

# 5. Dyrehold

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

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

# 6. Skader og forsikring

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

Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

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

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

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

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

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

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

# 7. Vedlikehold

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

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

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

## 8. Bruk av balkonger og terrasser.

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

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

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

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

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

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

## 9. Søppel / Avfall

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

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

Kildesorteringsguide:

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

Søppel skal sorteres slik:

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

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

Papir / papp legges i kontainer på øvre plan.

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

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

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

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

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

## 10. Vann / avløp

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

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

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

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

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

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

Installasjon skal være i henhold til gjeldende TEK standard.

## 11. Varmtvannsberedere på loft

Det må installeres Aqua stopp.

Alle rør må isoleres.

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

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

Allerede monterte beredere bør få spillbakke.

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

Installasjon skal være i henhold til gjeldende TEK standard.

## 12. Varmtvannsbereder i kjellere

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

## 13. Ventilasjon og avtrekk

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

## 14. Biloppstillingsplass / garasjer

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

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

Styret fører lister over hvilken leilighet som disponerer hvilken plass.

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

# 15. Hageplan

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

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

# 16. Dugnad

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

Oppgaver samordnes av styret og det blir tilkjørt nødvendige kontainere.

# 17. Feil og mangler

Alle feil og mangler ved bygget meldes til styret.

# 18. Grilling

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

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

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

Kullgrill må bare brukes på spesielt anviste plasser på fellesområdet.

Se bilde for anviste plasser for grilling med kullgrill.



# 19. Fasadene

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

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

# 20. Brudd på regler

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

## 21. Endring av Ordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av ordensreglene med alminnelig flertall.

**Kontaktinfo:**

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

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

# Protokoll

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

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Styreleder Andrea Owe foreslås valgt som møteleder.

**Resultat etter avstemning av beslutningssak**

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

**Vedtak:**

Andreas Owe ble valgt som møteleder.

### 1.2 Valg av protokollfører

Forretningsfører Åse Jensen i ABBL foreslås valgt som protokollfører.

**Resultat etter avstemning av beslutningssak**

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

**Vedtak:**

Åse Jensen i ABBL ble valgt som protokollfører.

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Vedtak:**

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

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

Hans Jacob Kunz Brun foreslås til å medundertegne protokollen.

**Resultat etter avstemning av beslutningssak**

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

**Vedtak:**

Hans Jacob Kunz Brun ble valgt til å medundertegne protokollen.

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Resultat etter avstemning av beslutningssak**

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

**Vedtak:**

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

## 2. Styret informerer

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

**Vedtak:**

Tas til orientering.

## 3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

**Resultat etter avstemning av beslutningssak**

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

**Vedtak:**

Regnskapet ble godkjent.

## 4. Godtgjørelse til det sittende styre.

**Resultat etter avstemning av beslutningssak**

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

**Vedtak:**

Styret får kr 175.000,- til intern fordeling.

## 5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Totalt antall stemmer: 33 Tatt til orientering: 33

**Vedtak:**

Styrets budsjett tatt til orientering.

## 6. Valg

### 6.1 Valg av styreleder

Styreleder Andreas Owe stiller til valg.

**Vedtak:**
Andreas Owe (Gjenvalgt) - 30 stemmer

## 6.2 Valg av styremedlemmer

Hans Jacob Kunz Brun stiller til gjenvalg

Espen Øyen stiller til genvalg

Ida Langer og Tommy Østerhus stiller til valg

**Valg av styremedlem for STYRE**

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

**Vedtak:**
Hans Jacob Kunz Brun ble gjenvalgt.

Espen Øyen ble genvalgt.

Ida Langer og Tommy Østerhus ble valgt.

Protokoll for Eiksbo Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

# Eiksbo Sameie

## Til seksjonseiere og andre med møterett

## Innkalling til ordinært årsmøte i Eiksbo Sameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Eiksbo Sameie

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

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

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

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Styreleder Andrea Owe foreslås valgt som møteleder.

### 1.2 Valg av protokollfører

Forretningsfører Åse Jensen i ABBL foreslås valgt som protokollfører.

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

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

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

Hans Jacob Kunz Brun foreslås til å medundertegne protokollen.

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

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

## 2. Styret informerer

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

## 3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes.

## 4. Godtgjørelse til det sittende styre.

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

## 5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

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

## 6. Valg

Sittende styre består av:

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

### 6.1 Valg av styreleder

Styreleder Andreas Owe stiller til valg.

### 6.2 Valg av styremedlemmer

Hans Jacob Kunz Brun stiller til gjenvalg

Espen Øyen stiller til genvalg

Ida Langer og Tommy Østerhus stiller til valg

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

Med vennlig hilsen
Eiksbo Sameie
Styret

# Eiksbo Sameie

## Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

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

### Forretningsførsel og revisjon

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

### Bygninger og forsikringer

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

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

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

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

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

### Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

### HMS/Internkontroll

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

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

## Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 597.895,-. Resultatet er noe lavere enn budsjettert grunnet høyere kostnader.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

## Styrets arbeid

Årsmelding 24/25

Styret har bestått av Espen fra nr. 11, Helge fra nr. 5, Hans Jacob og Andreas fra nr. 3. Kristian fra nr. 7 flyttet halvveis i perioden. Torleiv arbeider mye utenlands, noe som har gjort styrearbeid vanskelig for ham. Han har i praksis ikke deltatt i denne perioden. På grunn av utfordringer med å rekruttere nye styremedlemmer, samt en noe redusert arbeidsmengde sammenlignet med foregående år, har vi fullført styreåret med redusert bemanning.

Inneværende år har vært roligere enn de tre foregående årene. Et av målene var å styrke sameiets økonomi slik at vi har en tilfredsstillende buffer mot uforutsette utgifter. Likviditeten har vært god, og vi har klart å håndtere uforutsette kostnader uten bekymring. For eksempel kunne vi dekke kostnadene på et par hundre tusen kroner for reparasjon av brannfarlige pipeløp uten behov for lån. Styret ser ikke behov for ytterligere økninger av felleskostnadene utover eventuell ordinær regulering i henhold til konsumprisindeksen.

Styret har engasjert seg i driften av Eiksmarka Garasjelag AS hvor vi eier 9 av 65 aksjer/ garasjer. Garasjelaget har diskutert tiltak for de slitne garasjene ved krysset Niels Leuchs vei og Eiksveien. I desember 2021 inviterte styret i garasjelaget til et informasjonsmøte om utvikling av tomten. De vurderte å tilby tomten til en eiendomsutvikler mot at aksjonærene fikk underjordiske garasjer i bytte. Siden hørte vi ikke mer fra garasjelaget før de i høst innkalte til ekstraordinær generalforsamling. Der skulle vi stemme over to alternativer: bygge nye garasjer til mellom 20 -25 millioner kroner eller bytte tomten mot underjordiske garasjer. Stemte vi mot disse forslagene ville de kreve inn ekstra kapital av aksjonærene. De skrev ikke hvor mye og hva de skulle bruke pengene til. Etter protest fra oss ble dagsorden på den ekstraordinære generalforsamlingen endret, og ingen forpliktende vedtak ble fattet. Vi har nå, sammen med til sammen 35 aksjonærer, fremsatt et mistillitsforslag mot sittende styre. Vi mener at tomten bør selges på det åpne markedet. Salget vil sannsynligvis innbringe mer enn 40 millioner kroner, hvor vår andel er nesten 14 prosent.

På sist årsmøte ble beslutningen om revisjon av husordensregler og vedtekter utsatt. Spesielt saken om inkludering av balkongene i den ordinære boligmassen ble gjenstand for diskusjon. På grunn av en uavklart situasjon med feil på en balkong i nummer 11 og Torleivs fravær, har styret valgt å utsette saken til nytt styre er på plass.

Etter rehabilitering av garasjene ble de malt på dugnad av beboerne høsten 2024. Vi takker for den gode innsatsen fra mange av dere. Styret har god erfaring med HMS-arbeidet og bruker ABBL sitt program for dette formålet. Hjertestartere er montert i blokk 5 og 13 og registrert i Hjertestarterregisteret. Vi har byttet røykvarslere i kjellere og loft, og snart blir vårt årlige brannvernkontroll gjennomført. Informasjon om dette vil bli sendt ut snart.

Vi har også gjennomført kontroll av det elektriske anlegget. I forbindelse med reparasjon av et pipeløp i nummer 11 fikk vi inspisert samtlige pipeløp. Det ble avdekket tilløp til pipebrann i nok en pipe i nummer 3. Husk at dere må fyre med god ved og ikke bruk papir og papp til fyring.

Vi har av økonomiske grunner utsatt inspeksjon av luftekanalene våre. Det må gjøres i kommende periode.

I fjor fikk vi ny TV- og bredbåndspakke fra Telenor (Flex), som gir større valgfrihet for TV-kanaler og bredbåndshastighet, samt oppdaterte TV-bokser. Nye skillevegger på balkongene har blitt installert.

Grunnet en kort vinter har det vært lite behov for brøyting. VBR har utført arbeidet tilfredsstillende. Husk at det er den enkeltes ansvar å måke egen parkeringsplass selv.

Det har også vært gjennomført noen få omrokkeringer på parkeringsplasser. Med unntak av noen som sliter med å få plass til moderne biler i trange garasjeplasser, så har vi rimelig god kontroll på parkeringssituasjonen. Husk at gjesteparkeringsplassene er til gjester, ikke til bil nummer to eller parkering av tilhengere over tid. Vi har også fått felt trær og døde greiner som har vært til fare for bilene.

Ladeanlegget har hatt en god del problemer det siste året. Styret har hatt møte med Datek om problemene og vi har blitt lovet refusjon for flere regninger de har feilaktig belastet oss med. Styret er også i dialog med andre leverandører for å se om vi kan få til et mer stabilt ladeanlegg og bedre service enn vi har i dag.

Det har som så ofte før vært vanskelig å få folk til å stille til nytt styre. Heldigvis har Ida fra Eikskollen 13 og Tommy fra Eikskollen 11 stilt seg til disposisjon. Helge takker av for denne gangen. Hans Jacob, Espen og jeg krummer nakken og gyver løs på nok et år. Skulle noen av dere få lyst til å bistå så er det fortsatt mulig å melde seg. Styrearbeid er i all hovedsak veldig hyggelig.

**Styret i Eiksbo Sameie**

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# Resultatregnskap Eiksbo Sameie, 2024

| | Note | Regnskap 2024-12 | Regnskap 2023-12 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader | 1 | 4 502 316 | 4 092 504 | 4 507 234 | 4 774 585 |
| Annen driftsinntekt | 2 | 367 513 | 333 033 | 354 400 | 386 300 |
| Sum inntekter | | 4 869 829 | 4 425 537 | 4 861 634 | 5 160 885 |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 203 200 | 296 660 | 199 675 | 199 675 |
| Kostnad lokaler | 4 | 1 585 393 | 1 496 300 | 1 557 000 | 1 731 800 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriale | 5 | 1 209 | 0 | 0 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold | 6 | 407 378 | 660 234 | 318 800 | 416 000 |
| Periodisk vedlikehold | 7 | 157 063 | 455 587 | 0 | 0 |
| Annen driftskostnad | 8 | 839 063 | 854 163 | 930 500 | 892 117 |
| Sum kostnader | | 3 193 306 | 3 762 944 | 3 005 975 | 3 239 592 |
| Resultat før finansielle poster | | 1 676 523 | 662 593 | 1 855 659 | 1 921 293 |
| **Finansielle poster** | | | | | |
| Finansinntekt | 9 | 2 473 | 31 762 | 10 000 | 500 |
| Finanskostnad | 10 | 1 081 101 | 833 082 | 1 001 000 | 1 080 500 |
| Sum finansielle poster | | -1 078 628 | -801 320 | -991 000 | -1 080 000 |
| Årsresultat | | 597 895 | -138 727 | 864 659 | 841 293 |

# Balanse Eiksbo Sameie, 2024

| | Note | Balanse 2024-12 | Balanse 2023-12 |
|---|---|---|---|
| **Eiendeler** | | | |
| **Anleggsmidler:** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger/tomter | | 30 000 | 30 000 |
| Garasjer | | 27 000 | 27 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 57 000 | 57 000 |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| Andel ABBL | | 300 | 300 |
| Andre aksjer og andeler | | 10 125 | 10 125 |
| Obligasjoner, andre verdipapir | | 21 600 | 21 600 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 32 025 | 32 025 |
| Sum anleggsmidler | | 89 025 | 89 025 |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Restanse innbetalinger | | 17 775 | 52 722 |
| Andre fordringer | 11 | 31 104 | 216 266 |
| Sum fordringer | | 48 879 | 268 988 |
| Bankinnskudd, kasse o.l | 12 | 744 577 | 418 919 |
| Sum omløpsmidler | | 793 457 | 687 907 |
| Sum eiendeler | | 882 482 | 776 932 |

# Balanse Eiksbo Sameie, 2024

| | Note | Balanse 2024-12 | Balanse 2023-12 |
|---|---|---|---|
| **Egenskapital og gjeld** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | 13 | -15 900 734 | -16 498 630 |
| Sum egenkapital | | -15 900 734 | -16 498 630 |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjon | 14, 15 | 16 497 519 | 16 632 255 |
| Sum langsiktig gjeld | | 16 497 519 | 16 632 255 |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 132 206 | 467 406 |
| Forskudd innbetalinger | | 79 019 | 25 003 |
| Annen kortsiktig gjeld | 16 | 74 472 | 150 898 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 285 697 | 643 307 |
| Sum gjeld | | 16 783 216 | 17 275 562 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 882 482 | 776 932 |

Eiksbo Sameie

Sted:_____, dato:_____

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

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

## Note 1 - Felleskostnader

| | Regnskap 2024-12 | Regnskap 2023-12 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Felleskostnader bolig | 2 972 976 | 2 800 020 | 2 978 234 | 3 138 245 |
| Avdrag ordinære lån | 528 240 | 642 408 | 528 000 | 555 840 |
| Renter ordinære lån | 1 001 100 | 650 076 | 1 001 000 | 1 080 500 |
| **Sum** | **4 502 316** | **4 092 504** | **4 507 234** | **4 774 585** |

## Note 2 - Annen driftsinntekt

| | Regnskap 2024-12 | Regnskap 2023-12 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Garasjeinntekter | 67 300 | 39 880 | 50 000 | 70 200 |
| Oppstillingsplass | 6 000 | 8 000 | 8 000 | 6 000 |
| Strøm fryseboks | 16 500 | 14 700 | 13 600 | 16 000 |
| leieinntekter leilighet/hybel | 186 000 | 168 000 | 186 000 | 190 500 |
| Strøm el-bil | 84 513 | 95 253 | 90 000 | 90 000 |
| Strøm tørketrommel/vaskemaskin | 7 200 | 7 200 | 6 800 | 13 600 |
| **Sum** | **367 513** | **333 033** | **354 400** | **386 300** |

## Note 3 - Lønnskostnad

| | Regnskap 2024-12 | Regnskap 2023-12 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Styrehonorar | 175 000 | 260 000 | 175 000 | 175 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 28 200 | 36 660 | 24 675 | 24 675 |
| **Sum** | **203 200** | **296 660** | **199 675** | **199 675** |

Ingen ansatte

## Note 4 - Kostnad lokaler

| | Regnskap 2024-12 | Regnskap 2023-12 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Leie lokale og felleskostnader | 1 769 | 0 | 0 | 1 800 |
| Renovasjon, vann, avløp o.l. | 873 256 | 777 535 | 867 000 | 1 000 000 |
| Vaktmestertjenester | 209 935 | 211 261 | 220 000 | 230 000 |
| Lys, varme, energi | 224 477 | 216 481 | 200 000 | 200 000 |
| Løpende drifts og serviceavtaler lokaler | 75 916 | 77 471 | 65 000 | 95 000 |
| Sommer- og vinterkostnader | 200 042 | 213 552 | 205 000 | 205 000 |
| **Sum** | **1 585 393** | **1 496 300** | **1 557 000** | **1 731 800** |

## Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

| | Regnskap 2024-12 | Regnskap 2023-12 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Verktøy | 250 | 0 | 0 | 0 |
| Rekvisita | 959 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum** | **1 209** | **0** | **0** | **0** |

## Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

| | Regnskap 2024-12 | Regnskap 2023-12 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Reparasjon og vedlikehold bygninger | 104 747 | 183 528 | 41 000 | 50 000 |
| Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 239 971 | 436 284 | 67 800 | 96 000 |
| Reparasjon og vedlikehold uteområde | 62 660 | 26 205 | 0 | 60 000 |
| Reparasjon og vedlikehold annet | 0 | 4 217 | 200 000 | 200 000 |
| Forsikringsskadesaker | 0 | 10 000 | 10 000 | 10 000 |
| **Sum** | **407 378** | **660 234** | **318 800** | **416 000** |

## Note 7 - Periodisk vedlikehold

| | Regnskap 2024-12 | Regnskap 2023-12 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Sum | 157 063 | 455 587 | 0 | 0 |

## Note 8 - Annen driftskostnad

| | Regnskap 2024-12 | Regnskap 2023-12 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Forretningsførerhonorar | 146 836 | 140 136 | 150 000 | 153 000 |
| Honorar for teknisk rådgivning | 0 | 3 000 | 0 | 0 |
| Elektronisk kommunikasjon | 94 | 0 | 0 | 0 |
| Porto og andre forsendelseskostnader | 5 384 | 4 764 | 2 000 | 0 |
| Elektroniske fellesavtaler | 373 582 | 349 078 | 389 000 | 374 000 |
| Kontingent, ikke fradragsberettiget | 31 680 | 31 680 | 32 000 | 43 617 |
| Kontingent boligbyggelaget | 500 | 500 | 500 | 500 |
| Forsikringspremie | 274 426 | 312 348 | 344 000 | 304 000 |
| Styre- og bedriftsforsamlingsmøter | 1 666 | 5 709 | 5 000 | 2 000 |
| Bank og kortgebyrer | 3 039 | 3 000 | 3 000 | 3 000 |
| Kostnader for bomiljøtiltak | 1 856 | 3 948 | 5 000 | 12 000 |
| **Sum** | **839 063** | **854 163** | **930 500** | **892 117** |

## Note 9 - Finansinntekt

| | Regnskap 2024-12 | Regnskap 2023-12 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Renter på restanse | 1 703 | 1 950 | 0 | 0 |
| Renteinntekter bankinnskudd m.v. | 0 | 0 | 10 000 | 500 |
| Renter plasseringskonto | 770 | 286 | 0 | 0 |
| Finansinntekt | 0 | 29 526 | 0 | 0 |
| **Sum** | **2 473** | **31 762** | **10 000** | **500** |

## Note 10 - Finanskostnad

| | Regnskap 2024-12 | Regnskap 2023-12 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Renteutgifter langsiktig lån | 1 081 101 | 833 082 | 1 001 000 | 1 080 500 |
| **Sum** | **1 081 101** | **833 082** | **1 001 000** | **1 080 500** |

## Note 11 - Andre fordringer

| | Regnskap 2024-12 | Regnskap 2023-12 |
|---|---|---|
| Annen restanse | 0 | 1 |
| Periodisering kostnader | 31 104 | 216 266 |
| **Sum** | **31 104** | **216 266** |

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

## Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

| | Regnskap 2024-12 | Regnskap 2023-12 |
|---|---|---|
| Bankinnskudd (driftskto) | 734 504 | 409 242 |
| Sparekonto Boligbanken | 10 073 | 9 677 |
| **Sum** | **744 577** | **418 919** |

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter.

## Note 13 - Egenkapital

| | Regnskap 2024-12 | Regnskap 2023-12 |
|---|---|---|
| **Opptjent egenkapital** | | |
| **Annen egenkapital** | | |
| IB annen egenkapital | -16 498 630 | -16 359 903 |
| Fra årets resultat | 597 895 | -138 727 |
| Sum annen egenkapital | -15 900 734 | -16 498 630 |
| Sum egenkapital | -15 900 734 | -16 498 630 |

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

## Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

| | Balanse 2024-12 | Balanse 2023-12 |
|---|---|---|
| Gjeldsbrevlån | 1 426 371 | 1 529 855 |
| Gjeldsbrevlån | 3 593 800 | 3 683 274 |
| Gjeldsbrevlån | 382 511 | 0 |
| Gjeldsbrevlån | 11 094 837 | 11 419 126 |
| **Sum** | **16 497 519** | **16 632 255** |

Det er stilt følgende pant: blankolån

## Note 15 - Gjeld

| **Kreditor:** | **DnB Bank ASA** | **DnB Bank ASA** | **DnB ASA** | **DnB ASA** |
|---|---|---|---|---|
| Formål: | Refinansiering og vinduer/dører | Lån rørfornyelse | El-bil ladestasjoner | Grasjelån |
| **Lånenummer:** | **16366104341** | **12138243808** | **12138243816** | **16368153412** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2022 | 2019 | 2019 | 2024 |
| Rentesats: | 6.40 % | 6.40 % | 6.40 % | 7.90 % |
| Beregnet innfridd: | 01.10.2042 | 01.10.2044 | 01.10.2034 | 01.03.2044 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 11 859 000 | 4 200 000 | 2 000 000 | 390 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 11 419 126 | 3 683 274 | 1 529 855 | 0 |
| Avdrag i perioden: | 324 290 | 89 474 | 103 484 | 7 489 |
| Opptak i perioden: | 0 | 0 | 0 | 390 000 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **11 094 837** | **3 593 800** | **1 426 371** | **382 511** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 9 150 139 | 3 068 664 | 816 893 | 330 721 |

## Gjeld

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138243808 | 71 | 50 617 | 3 593 807 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138243816 | 71 | 20 090 | 1 426 390 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366104341 | 71 | 156 265 | 11 094 815 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368153412 | 71 | 5 387 | 382 477 |

## Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

| | **Regnskap 2024-12** | **Regnskap 2023-12** |
|---|---|---|
| Depositum | 9 201 | 9 201 |
| Fellesgarasje (ekstern) | 27 000 | 27 000 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | 3 | 3 |
| Påløpt arbeidsgiveravgift | 3 525 | 3 525 |
| Påløpte renter | 34 743 | 86 169 |
| Annen kortsiktig gjeld | 0 | 25 000 |
| **Sum** | **74 472** | **150 898** |

## Note 17 - Disponible midler

| | **Regnskap 2024-12** | **Regnskap 2023-12** |
|---|---|---|
| Disponible midler per 01.01 IB | 44 600 | 759 663 |
| Endringer disponible midler: | | |
| Årets resultat (se resultatregnskap) | 597 895 | -138 727 |
| Fradrag for avdrag langsiktig lån | -524 711 | -576 336 |
| Årets endring disponible midler | 73 185 | -715 063 |
| Disponible midler UB | 507 760 | 44 600 |

Resultat og balanse med noter for Eiksbo Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

| **For Eiksbo Sameie** | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Andreas Owe (sign.) | 25.03.2025 |
| Styremedlem | Torleiv Tislevoll (sign.) | 22.03.2025 |
| Styremedlem | Hans Jacob Kunz Brun (sign.) | 21.03.2025 |
| Styremedlem | Helge Skoglund-Johnsen (sign.) | 23.03.2025 |
| Styremedlem | Kristian Nymoen (sign.) | 21.03.2025 |
| Styremedlem | Espen Øyen (sign.) | 22.03.2025 |

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

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

Til årsmøtet i Eiksbo Boligsameie

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

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

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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



Penneo Dokumentnøkkel: 4X8H6-0J0ZX-YB4YS-J79PH-2528K-W2OEB

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4X8H6-0J0ZX-YB4YS-J79PH-2S28K-W2OEB

PENNEO

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

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

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

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: 4X8H6-0J0ZX-YB4YS-J79PH-2SZ8K-W2OEB*

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

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

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

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

## Gjeldene fra 1. januar 2026

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

# Bærum kommune

Utskriftsdato: 30.10.2026

**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.** | 0 | **Seksjonsnr.** | 23 |
| **Adresse:** | Eikskollen 15E, 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**<br>Bankkonto: 1506 97 73122<br>KID:<br>Forfall:<br>Kr | ☐ |
| Faktura betales samlet av sameie/borettslag.<br>For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Eiksbo Boligsameie | ☒ |

**Kommentarer**

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

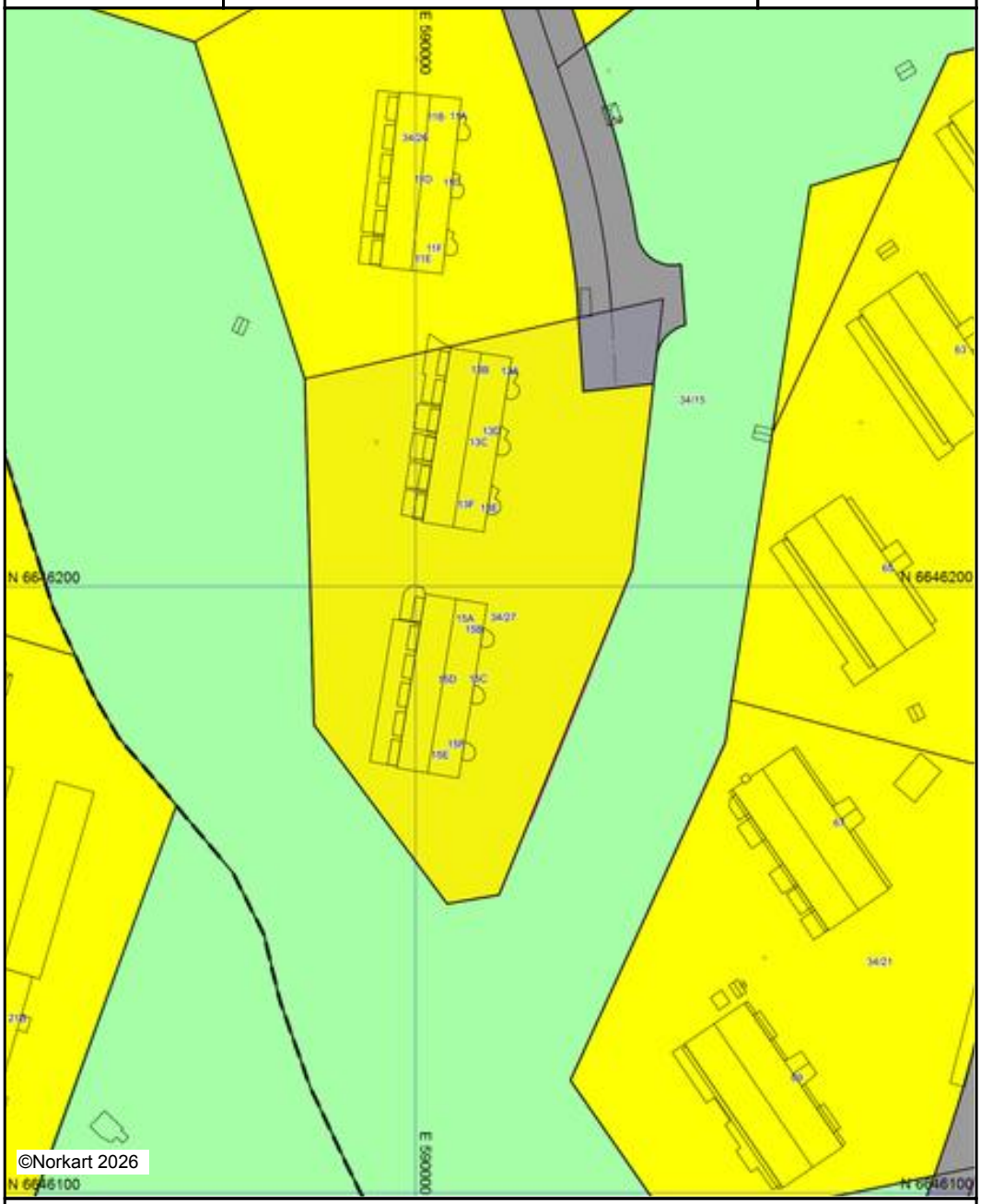
Bærum kommune

# Plankart

Eiendom: 34/27/0/23
Adresse: Eikskollen 15E
Dato: 30.10.2026
Målestokk: 1:1000

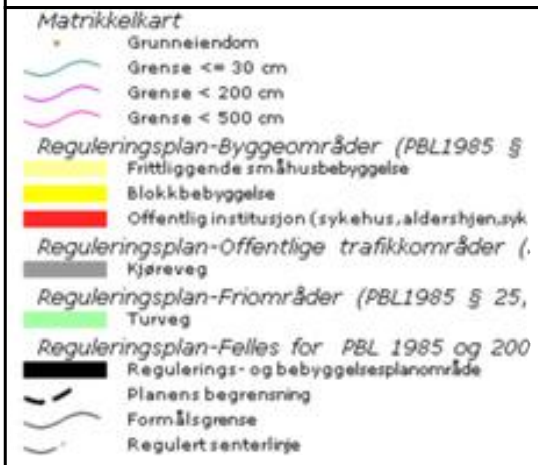
N

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



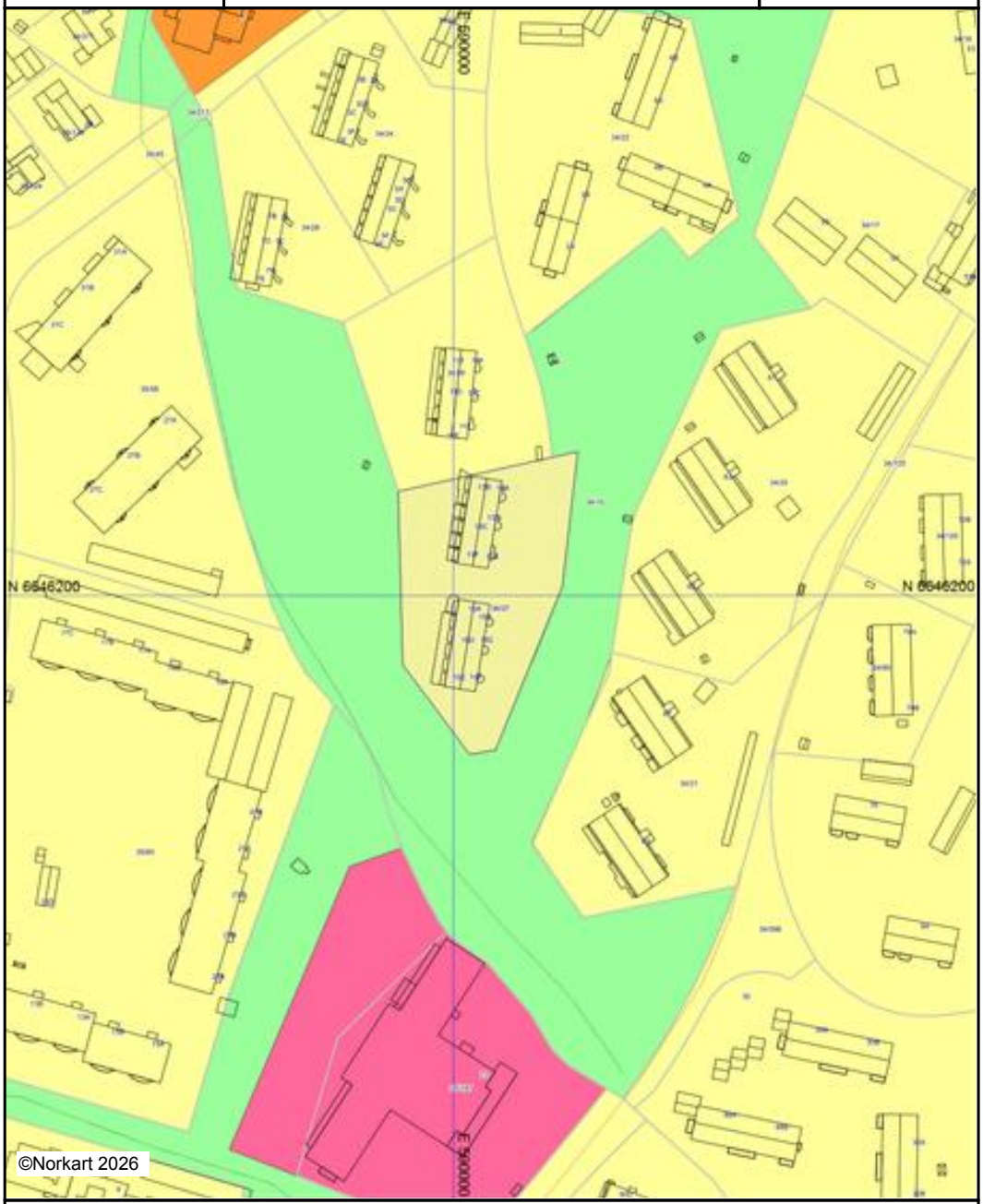
Bærum kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 34/27/0/23
Adresse: Eikskollen 15E
Utskriftsdato: 30.10.2026
Målestokk: 1:2000

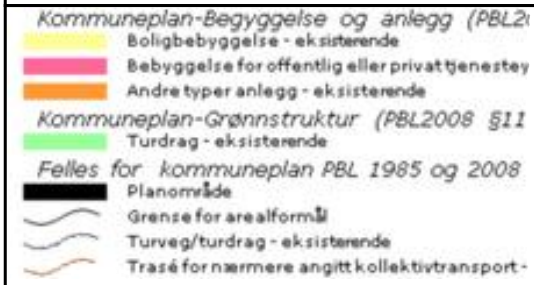
N

UTM-32




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

**Tegnforklaring**



Utskriftsdato: 30.10.2026

# Eiendomskart for eiendom 3201 - 34/27//23




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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

## Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 4 066,90 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6646223,77 | **Øst** | 589993,61 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6646234,17 | 589981,76 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 51,83 | |
| 2 | 6646177,2 | 589983,3 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 56,99 | |
| 3 | 6646147,64 | 590005,23 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 36,81 | |
| 4 | 6646149,12 | 590013,79 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 8,69 | |
| 5 | 6646202,84 | 590035,78 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 58,05 | |
| 6 | 6646247,34 | 590040,88 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 44,79 | |
| 7 | 6646245,44 | 590032,35 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 8,74 | |

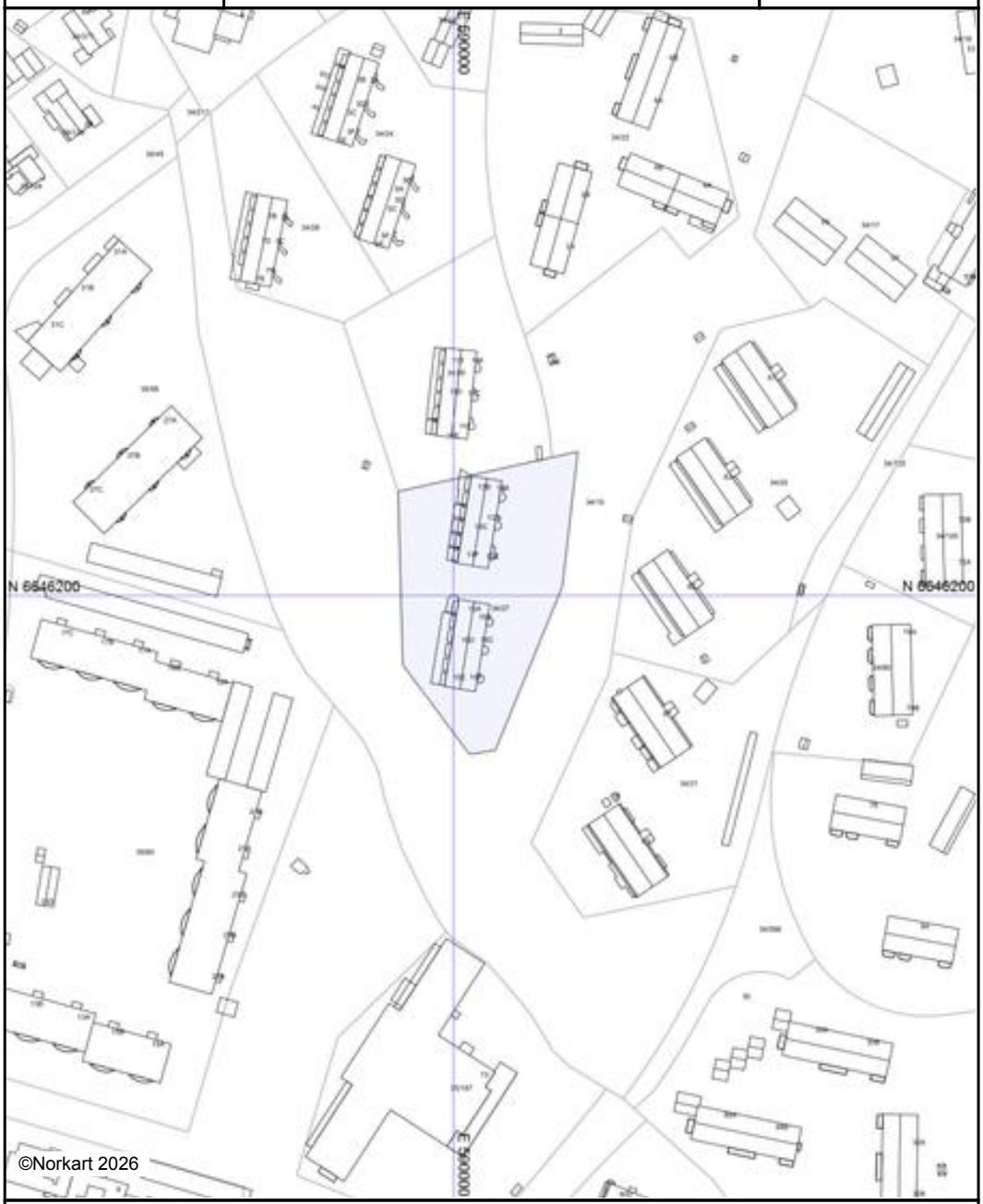
Bærum kommune

# Kommunedelplan

Eiendom: 34/27/0/23
Adresse: Eikskollen 15E
Utskriftsdato: 30.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

Bærum kommune

# VAledninger

Eiendom: 34/27/0/23
Adresse: Eikskollen 15E
Dato: 30.10.2026
Målestokk: 1:750

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.




*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.*
*VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.*
*Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

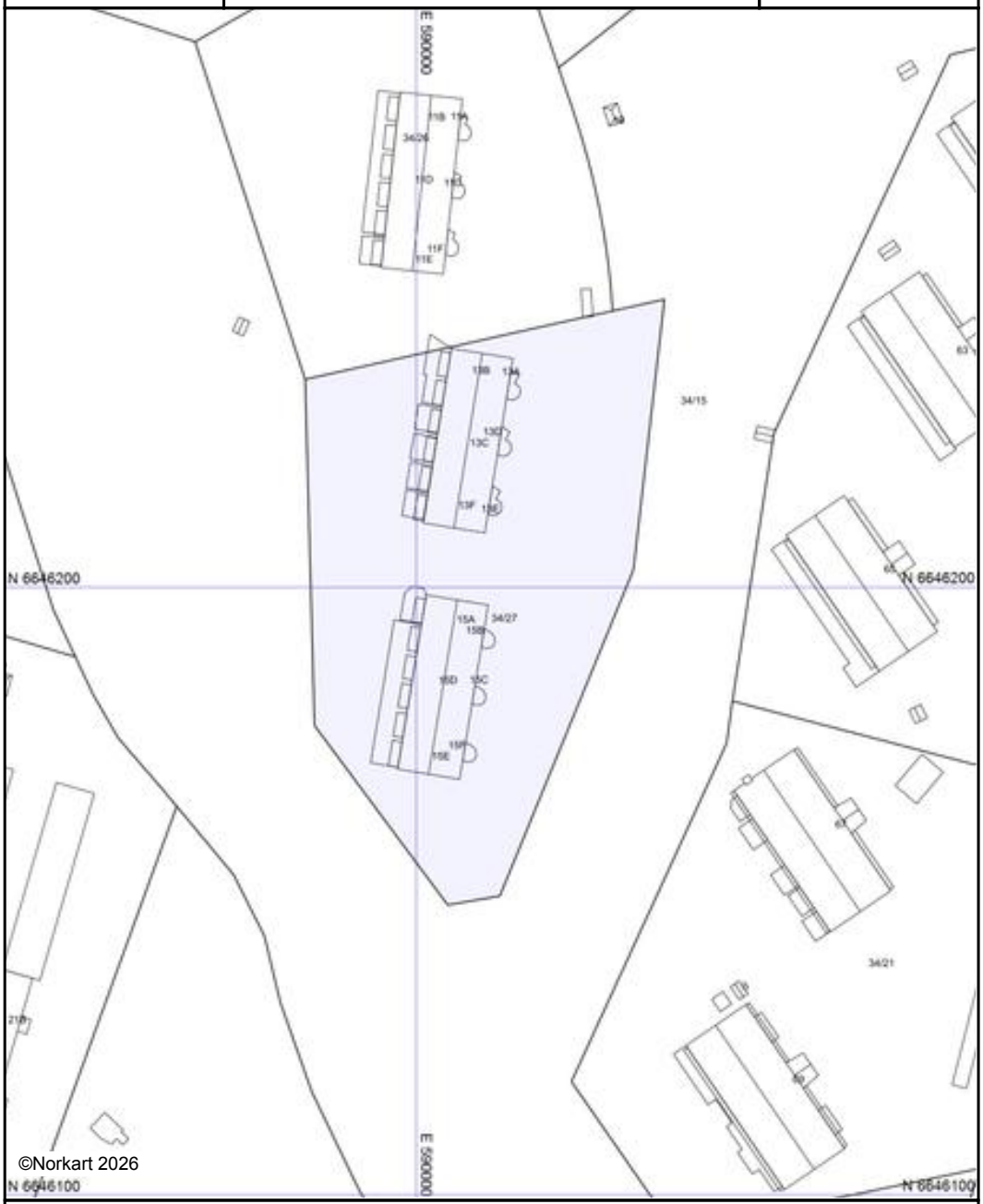
Bærum kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 34/27/0/23
Adresse: Eikskollen 15E
Utskriftsdato: 30.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

Utskriftsdato: 30.10.2026

# Bærum kommune

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

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 34 | **Bruksnr.** | 27 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 23 |
| **Adresse** | Eikskollen 15E, 1361 ØSTERÅS | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101) |
| **Navn** | KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 04.07.2025 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 4 067 $m^2$<br>**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** | 166 $m^2$ |
| | **Formål** | Kjørevei |
| | **Delareal** | 3 901 $m^2$ |
| | **Formål** | Blokkbebyggelse |

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

## *Eiendomsdata (Seksjon)*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 0 |
| Etablert dato | 09.06.1976 | Arealmerknader | |
| Oppdatert dato | 17.10.2025 | Antall teiger | 0 |
| Seksjonsformål | Boligseksjon | Tilleggsareal (Bygg) | |
| Sameiebrøk | 1/24 | Bruk av grunn | ( ) |

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

### *Forretninger*

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2024<br>01.01.2024 | | Tinglyst<br>01.01.2024 | 34/27, 34/27/0/1, 34/27/0/2, 34/27/0/3, 34/27/0/4, 34/27/0/5, 34/27/0/6, 34/27/0/7, 34/27/0/8, 34/27/0/9, 34/27/0/10, 34/27/0/11, 34/27/0/12, 34/27/0/13, 34/27/0/14, 34/27/0/15, 34/27/0/16, 34/27/0/17, 34/27/0/18, 34/27/0/19, 34/27/0/20, 34/27/0/21, 34/27/0/22, 34/27/0/23, 34/27/0/24 |
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2020<br>01.01.2020 | | Tinglyst<br>01.01.2020 | 34/27, 34/27/0/1, 34/27/0/2, 34/27/0/3, 34/27/0/4, 34/27/0/5, 34/27/0/6, 34/27/0/7, 34/27/0/8, 34/27/0/9, 34/27/0/10, 34/27/0/11, 34/27/0/12, 34/27/0/13, 34/27/0/14, 34/27/0/15, 34/27/0/16, 34/27/0/17, 34/27/0/18, 34/27/0/19, 34/27/0/20, 34/27/0/21, 34/27/0/22, 34/27/0/23, 34/27/0/24 |

### *Tinglyste eierforhold*

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| RUSTAN GRO MARIT<br>F191271***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | Eikskollen 15E<br>1361 ØSTERÅS | Bosatt (B) |

### *Bruksenheter*

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Eikskollen 15E | H0301 | 34/27/0/23 | 82 | 4 | 1 | 1 | Kjøkken |

### *Andel i sameier*

| Matrikkelnr for sameie | Eiendomstype | Andel |
|---|---|---|
| 3201-33/4 | Grunneiendom | 216/830186 |
| 3201-33/250 | Grunneiendom | 216/830186 |
| 3201-33/251 | Grunneiendom | 216/830186 |
| 3201-34/15 | Grunneiendom | 4/2436 |
| 3201-34/508 | Grunneiendom | 216/830186 |
| 3201-34/509 | Grunneiendom | 216/830186 |
| 3201-34/510 | Grunneiendom | 216/830186 |
| 3201-34/511 | Grunneiendom | 216/830186 |
| 3201-34/514 | Grunneiendom | 216/830186 |
| 3201-34/515 | Grunneiendom | 216/830186 |
| 3201-34/516 | Grunneiendom | 216/830186 |
| 3201-34/517 | Grunneiendom | 216/830186 |

| | | |
|---|---|---|
| 3201-34/518 | Grunneiendom | 216/830186 |
| 3201-34/712 | Grunneiendom | 216/830186 |
| 3201-34/735 | Grunneiendom | 216/830186 |

## Adresse

### Vegadresse: Eikskollen 15 E

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 1361 ØSTERÅS | Kirkesogn | 01060301 Østerås |
| Grunnkrets | 114 Østerås-Eiksmarka 14 | Tettsted | 801 Oslo |
| Valgkrets | 5 Eiksmarka | | |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6694144 | | Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142) | Tatt i bruk (TB) | 01.01.1953 |

### 1: Bygning 6694144: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 01.01.1953

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 1228 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 1228 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | Biobrensel, Elektrisitet | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | Annen oppvarming, Elektrisk | Antall boenheter | 12 |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Igangsettingstillatelse | 13.11.1951 | 13.11.1951 | |
| Tatt i bruk | 01.01.1953 | 01.01.1953 | |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Eikskollen 15E | H0301 | 34/27/0/23 | 82 | 4 | 1 | 1 | Kjøkken |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H04 | 0 | 261 | 0 | 261 | 0 | 0 | 0 |
| H03 | 6 | 261 | 0 | 261 | 0 | 0 | 0 |
| H02 | 0 | 261 | 0 | 261 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 6 | 261 | 0 | 261 | 0 | 0 | 0 |
| K01 | 0 | 184 | 0 | 184 | 0 | 0 | 0 |

## *Seksjonert eiendom: Grunneiendom 34/27*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 4066.9 |
| Etablert dato | 22.02.1951 | Historisk oppgitt areal | 4072 |
| Oppdatert dato | 25.05.2024 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0.1 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ☑ Tinglyst | ☐ Del i samla fast eiendom | ☐ Grunnforurensning | ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv | |
| ☑ Bestående | ☐ Under sammenslåing | ☐ Kulturminne | | |
| ☑ Seksjonert | ☐ Klage er anmerket | ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. | Frist fullføring: | |
| ☐ Har fester | ☐ Jordskifte er krevd | ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: | |

### *Teiger*

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6646223.77 | 589993.61 | 0 | Ja | 4066.9 | |

# Bærum kommune

Utskriftsdato: 30.10.2026

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

## Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Gnr** | 34 | **Bnr** | 27 | **Fnr** | 0 | **Snr** | 23 |
| **Adresse** | Eikskollen 15 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 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1951/693 | Blokk | ☐ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☑ | Ingen |
| 1956/748 | Konstruksjon/anlegg | ☐ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☑ | Ingen |
| 1991/1066 | Endring bestående byggverk | ☐ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☑ | Ingen |
| 1997/3424 | Endring bestående byggverk | ☐ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☑ | Ingen |
| 2017/15517 | Eikskollen 3,7,11,13,15 - Etablering av balkonger | ☐ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☑ | Ingen |
| 2017/26656 | Eikskollen 15 - balkonger | ☑ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |

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

### Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

### Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

### Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Ansnes Entreprenør AS

Nye Vakås vei 12

1395 HVALSTAD

| Deres ref.: | Vår ref.: | Dato: |
|---|---|---|
| | 17/26656 - 19/3634/BRIGRO | 05.01.2019 |

| | |
|---|---|
| Adresse - Tiltak: | Eikskollen 15 - 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**

1076

217, [illegible]

[illegible] boligleg A/S,
v/ formann Bech,
[illegible],
Oslo 7.

Gnr. [illegible], bnr. [illegible], 36, 37, 38, Eikeskillen nr. 3, 5, 7, 11, 13 og 15.

Ved besiktigelse av tilfluktsrom i ovennevnte rekkehusbyggelse den 14. februar d.å. hadde en følgende å bemerke:

1. Skilt for nødutgang må påsettes.
2. 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.
3. Defekte gummipakninger til dører og lemmer må utskiftes med neoprenepakninger.
4. Vanlig kjellerventil i Eikeskillen nr. 5 må stöpes igjen eller det må påsettes forskriftsmessige ventiler.
5. Stakerom 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 d.d.

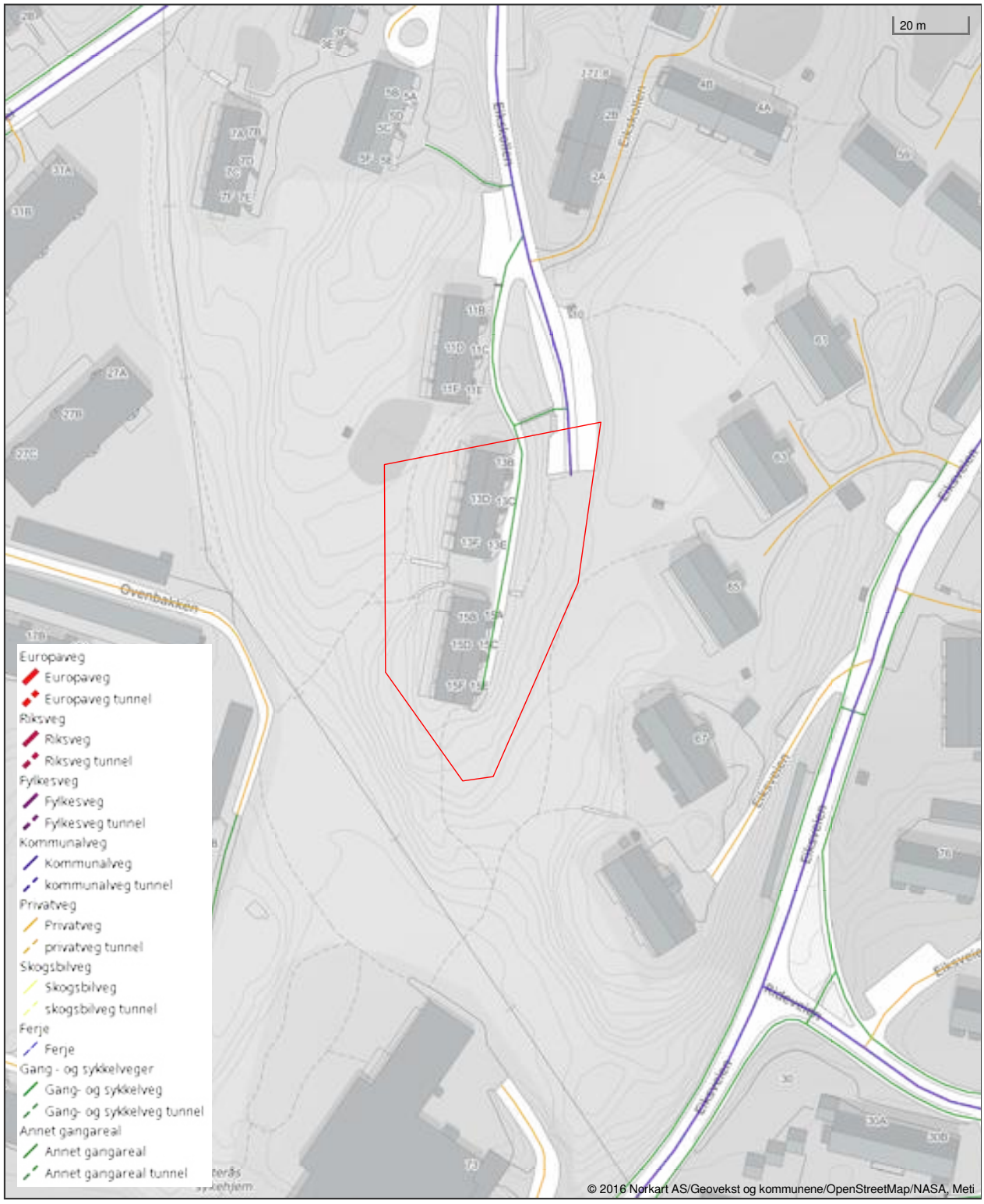
Når ovennevnte er rettet, må det varsles for ny besiktigelse.

For byggingssjefen

Th. Stokke
e.f.

Utskriftsdato: 30.10.2026

# Vegstatuskart for eiendom 3201 - 34/27//




*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: 30.10.2026

# Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 34 | **Bruksnr.** | 27 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 23 |
| **Adresse** | Eikskollen 15E, 1361 ØSTERÅS | | | | | | | | |

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Utskriftsdato: 30.10.2026

# 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.** | 23 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Eikskollen 15E, 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 |
| ArealOppdatert | 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 | 261 653,63 kr |
| Vann etter areal | 15% | 2456 m2 | 39.80 | 1/1 | 0 % | 97 752,48 kr | 73 304,47 kr |
| Avløp etter areal | 15% | 2456 m2 | 45.26 | 1/1 | 0 % | 111 168,38 kr | 83 365,04 kr |
| Feiegebyr pr skorstein (pipeløp) | 0% | 11 stk | 146.00 | 1/1 | 0 % | 1 606,00 kr | 1 204,47 kr |
| Tilsyn pr boenhet med ildsted | 0% | 22 stk | 299.00 | 1/1 | 0 % | 6 578,00 kr | 4 933,44 kr |

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | **Sum** | **565 976,37 kr** | **424 461,05 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: 30.10.2026

# 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.** | 23 |
| **Adresse** | Eikskollen 15E, 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:**

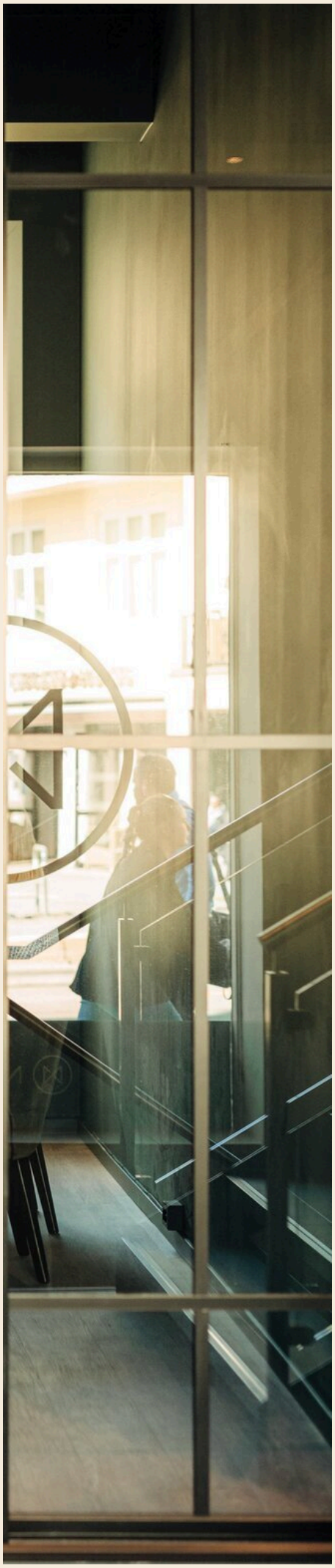
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Velkommen til

# Nordvik Bærum

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
**901 03 563**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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

# Budskjema

**Oppdragsnummer:** 56-0320/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

**Adresse:** Eikskollen 15E, 1361 ØSTERÅS

**Matrikkel:** Gnr 34, bnr 27, snr 23 / Gnr 33, bnr 4 (ideell andel 216/830186) / Gnr 33, bnr 250 (ideell andel 216/830186) / Gnr 33, b

## Bud

**Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:**

**Bud kr:** _____ **Beløp med bokstaver:** _____

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

**Budet er bindende til og med:** Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

**Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert:** 16.11.2026

## Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

## Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

**Låneinstitusjon:** _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

**Til sammen kr:** _____

**Egenkapitalen består av:** ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

## Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

### Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

### Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

**Meglerforetak:** Nordvik Bærum **Saksbehandler:** Esben Mandelid **Telefon:** 900 99 940 **E-post:** e.mandelid@nordvikbolig.no

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:




**Esben Mandelid**
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
e.mandelid@nordvikbolig.no
900 99 940





**Panadda Næss**
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bærum
p.naess@nordvikbolig.no
452 29 387


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