Eikskollen 13D

Nabolaget Østerås - vurdert av 113 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**

Offentlig transport

Østerås senter Linje 140, 140N, 212, 230, 235	4 min 0.3 km
Østerås Linje 2	9 min 0.6 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	12 min 6.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 14.2 km
Oslo Gardermoen	50 min

Skoler

Eikeli skole (1-7 kl.) 449 elever, 20 klasser	15 min 1 km
Eiksmarka skole (1-7 kl.) 554 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Steinerskolen i Bærum (1-10 kl.) 196 elever, 10 klasser	25 min 2 km
Østerås skole (8-10 kl.) 406 elever, 28 klasser	10 min 0.6 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 252 elever, 16 klasser	23 min 1.9 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	16 min 1.2 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	8 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

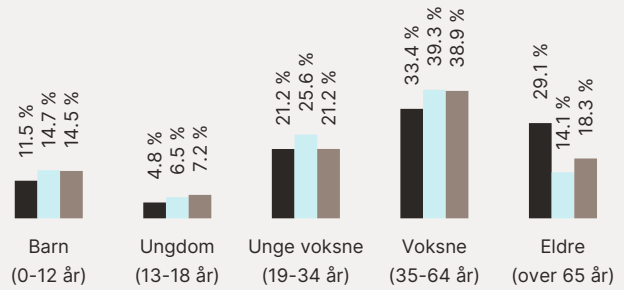
Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Østerås barnehage Avd Fururabbe... 41 barn	6 min 0.4 km
Østerås barnehage Avd Ovenbakk... 12 barn	8 min 0.5 km
Eikebo barnehage (1-5 år) 33 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Joker Eiksmarka Post i butikk, søndagsåpent	6 min 0.3 km
Meny Østerås	6 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog/t-bane
3. Buss

Støynivået
Lite støynivå 94/100

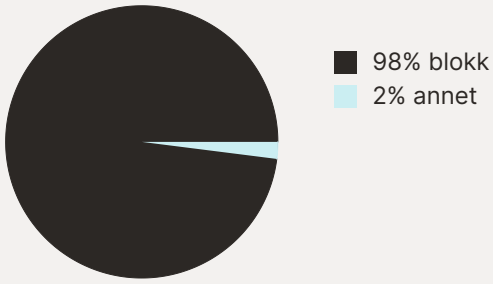
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Sport

Eikeli videregående Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	10 min 0.7 km
Østerås skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	10 min 0.7 km
Østerås Treningssenter	6 min
Fresh Fitness Østerås	6 min

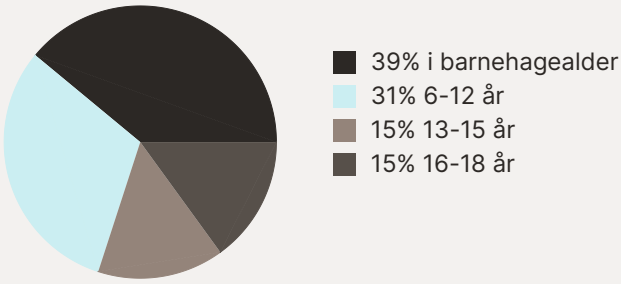
Boligmasse



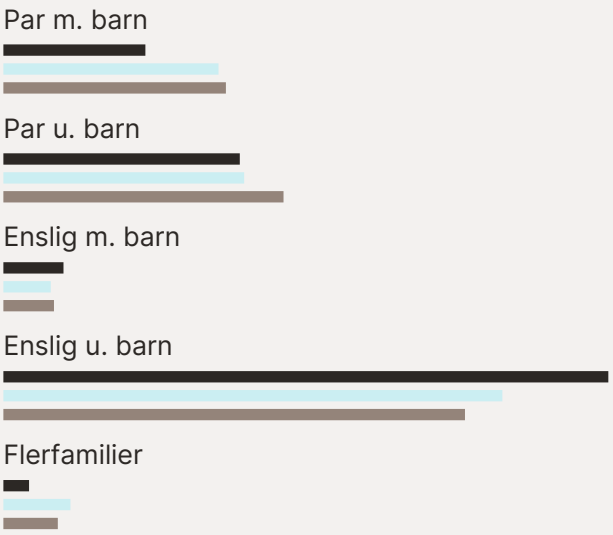
Varer/Tjenester

Østerås Senter	6 min
Vitusapotek Østerås	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

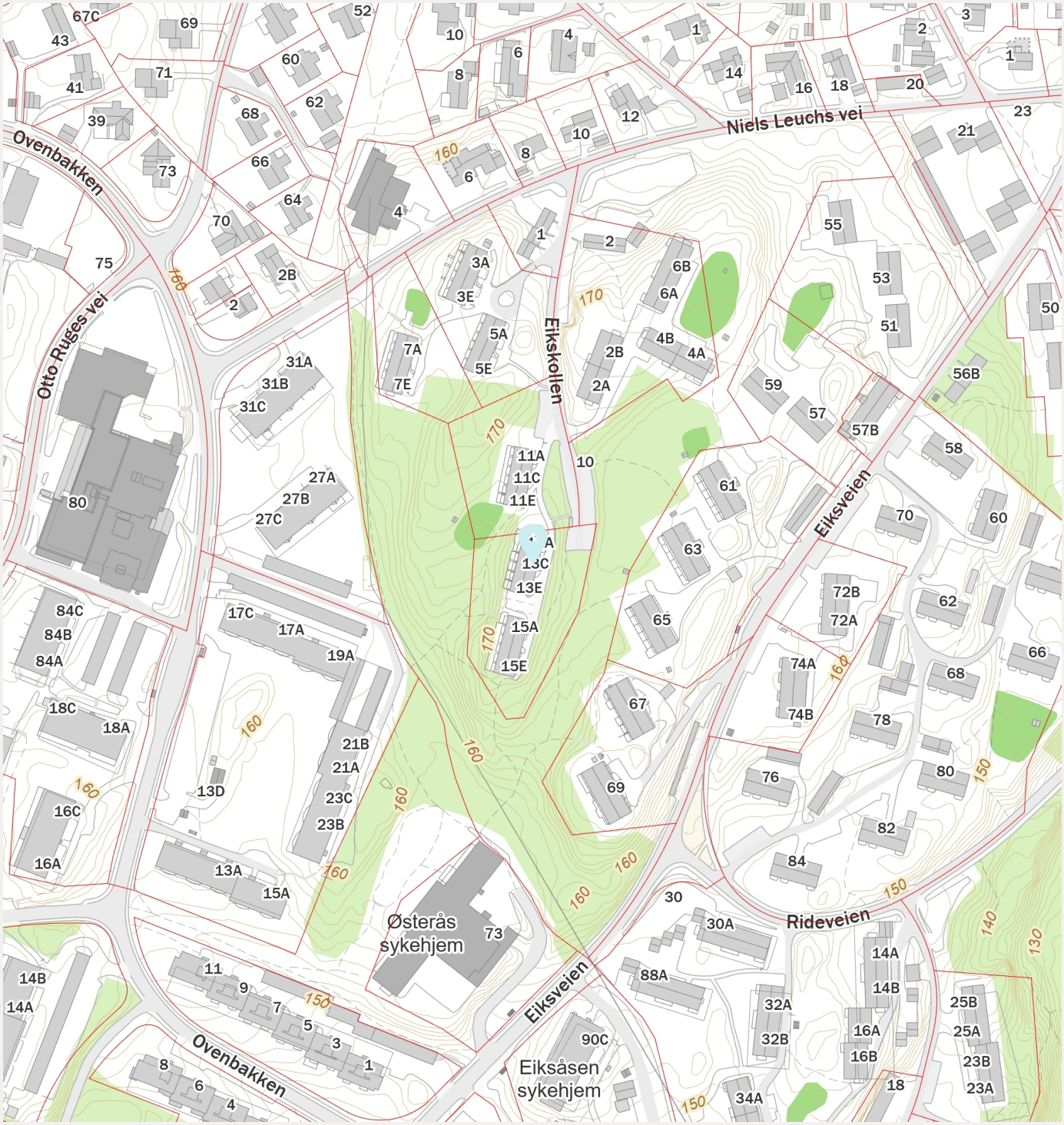


Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

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





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

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveier leilighet
Eikskollen 13D
1361 Østerås



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Joacim André Karlsen
Dato: 13/08/2025

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
91540354
joacim@dinboligbistand.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:34, Bnr: 27
Hjemmelshaver:	Vigdis Opsal
Seksjonsnummer:	10
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1953
Tomt:	3676 m²
Kommune:	3201 - Bærum

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Vigdis Oppsal
Befaringsdato:	14.07.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Fra kommunal vei

OM TOMTEN:
Fellesarealene er opparbeidet med gressplen, flere lekeplasser samt et lite skogsområde. Interne adkomstveier er asfalterte.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk på 4 etasjer pluss kjeller og loft. Bygget er oppført i betong/mur og fasader er pusset og malt. Saltak med takstein. Vinduer med 3-lags glass fra 2022.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Fin funksjonell leilighet over 2 etasje. Boligen fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

Rapporten er basert på visuell befaring uten inngrep i konstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
OPPVARMING:
- Vedovn plassert i stue i 3. etasje
- Elektriske varmekabler i gulv på bad
- Panelovner

BOD OG PARKERING:
- Mulighet for lagring på loft og 2.stk boder i felles kjeller
- Parkering i henhold til borettslagets gjeldende retningslinjer

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:
Opplysninger fra selger
Informasjon fra forretningsfører
Kommunale opplysninger er ikke fremlagt
Propcloud.no
Boligmappa.no
Egenerklæringsskjema fra selger er levert
Spørreskjema fra takstmann er gjennomgått muntlig med selger på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon i salgsoppgaven. Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova).

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

3. etasje:
Vegger: Malte, slette flater.
Himlinger: Malte, slette flater.
Gulv: Parkett

4. etasje:
Vegger: Malte, slette flater.
Himlinger: Malte, slette flater.
Gulv: Parkett. Fliser på bad.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser:
Sikringsskap er oppgradert med jordfeilautomater, og at det er trukket noe nytt elektrisk anlegg i forbindelse med overflateoppussing.

OPPLYSNINGSPLIKT – AVHENDINGSLOVEN § 2-19:
Dersom det er utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og dette er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eier fremlegge dokumentasjon som bekrefter dette.
Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble benyttet.

FELLESKOSTNADER:

5 608 kr pr. mnd pr. 03.07.2025

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.etasje	1	-	-	-	1	-
3.etasje	41	-	-	8	41	-
4.etasje	40	-	-	-	40	-
Boder i felles kjeller	-	4	-	-	-	4
SUM BYGNING	82	4	-	8	82	4
SUM BRA	86					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

2. Etasje:
Entré

3. Etasje:
Stue/kjøkken

4.etasje:
Gang, 3 soverom, bad

BRA-e:

2 boder i felles kjeller

©mstr.no

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
- 3.etasje: Mellom ca. 2,45 - 2,74 meter
- 4.etasje: Mellom ca. 2,32 - 2,38 meter.

MÅLING:
- Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:
- Tomteareal er hentet fra Propcloud

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

PLANAVVIK:
I 3. etasje er det målt høydeforskjeller på opptil 9 mm over strekk på under 2 meter, og opptil 10 mm over lengre strekk der måling var mulig.
I 4. etasje er det målt høydeforskjeller på opptil 5 mm over strekk på under 2 meter, og opptil 10 mm over lengre strekk der måling var mulig.

GULV:
Overflatene har normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

VEGGER / HIMLINGER:
Normal slitasje på overflater. Enkelte merker etter tidligere tak- og veggoppheng må påregnes.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget. Utvendig vedlikehold inngår også i felleskostnader. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

---

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Vigdis Opsal

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Joacim André Karlsen

Takstmann BMTF og teknisk fagskole

13/08/2025

Din BoligBistand
Rådgiver innen oppussing og bolig

Joacim André Karlsen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det opplyses om at badet er fra ca. 2006 - 2007

Fliser på vegger og malt slett himling. Badet har servantinnredning med skuffer og skap, speilskap, vegghengt toalett, plassbygde badekar med dusj og glassvegg. Opplegg og plass til vaskemaskin, vannskap. Mekanisk avtrekk i vegg, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

---

Merknader:
-Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug
-Servant viser tegn til krakelering. Krakelering skyldes ofte alder og spenninger i materiale
-Dør med omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk delvis under badekar.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

---

Merknader:
-Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel
-Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende fall rundt sluk. Ved manglende og flatt gulv vil ikke bruks- og lekkasjevann ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet
-Terskel er flat og det er manglende fall på gulv, ved en lekkasje vil tilstøtende rom være utsatt
-Det er tegn til påbegynnende oppsprekking i enkelte fuger

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ca. 2006-2007

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membran av trolig smøremembran og mansjetter bak fliser.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon (garderobe på soverom) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Plast sluk med funksjonell vannlås, tegn til smøremembran i sluk.

Merknader:
-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år
-Det har ikke vært mulig å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet, eller om monteringen er utført i henhold til gjeldende krav, da dette ikke kan vurderes uten destruktive inngrep

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ca. 2000

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses at kjøkkeninnredningen er fra ca. år 2000.
Overflater består av malte, slette vegger med fliser over benk, malt slett himling og parkett på gulv. Innredningen har over- og underskap, heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum og platetopp. Det er installert frittstående kombiskap (kjøl/frys) og oppvaskmaskin. Integrert mikro og stekeovn. Mekanisk ventilator med kullfilter. Varmtvannsbereder er plassert i hjørneskap.

Det ble registrert normalt vanntrykk og avrenning ved funksjonstest av vanninstallasjon. Ventilatoren indikerer normalt avtrekk ved test med papirark.
Kjøkkenet vurderes som funksjonelt og med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

Merknader:
-Det mangler endetetting på varerør og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom
-Dels sår og merker på fronter som kommer av normal bruk og alder
-Benkeplate har svellet over oppvaskmaskin og i sammenføyninger, som kommer av damp/fuktighet som trekker seg inn i materiale
-Kjøkkenet er fra 2000 og har moderniseringsbehov. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører er med 3-lags isolerglass, med malte innvendige karmer og utvendig beslått med aluminium. Vinduer er av typen toppsving med integrerte lufteventiler i overkant. Det er registrert datostempling fra 2022. Ytterdør er isolert og antas å være fra samme år.

Tilgjengelige vinduer og dører ble funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen.

Normal tid før behov for kontroll og justering av vinduer og dører er 2–8 år. Normal forventet brukstid før utskifting av trevinduer er 20–40 år, avhengig av vedlikehold og utførelse.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Boligen har vestvendt terrasse oppført i stålkonstruksjon, med skråstag forankret mot fasade. Terrassen har terrassebord på oversiden og rekkverk i glass.

Konstruksjonen fremstår som stabil og uten synlige tegn til svikt på befaringsdagen. Normalt fremtidig vedlikehold må kunne påregnes.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Varierende

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på bad, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Stoppekran plassert i kjøkkenskap
-Rørskap med drenering mot rom med sluk

Merknader:
-Det mangler endetetting på varerør i kjøkkenskap og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom
-Vegghengte toalett har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig
-Deler av anlegget kan være fra byggeår, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner. Sannsynligvis er mye av rør fornyet i forbindelse med oppussing av bad.
-Avløpslufting er ikke kjent. God avløpslufting av viktig for å unngå vakuum i rørsystemet og at farlige gasser slippes ut mot det fri

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Ukjent

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Det er installert 120 liters varmtvannsbereder fra Høiax, plassert under kjøkkenbenk. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt, og plassert i rom uten sluk. Sikkerhetsventilen er tilkoblet avløp via avløpsslange.

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år.

Merknader:
-Berederen er ikke tilstrekkelig lekkasjesikret. En eventuell lekkasje vil kunne medføre skade på tilstøtende bygningsdeler før den oppdages. Det anbefales å etablere lekkasjesikring, fortrinnsvis med automatisk lekkasjestopper eller oppsamlingskar og ført til sluk eller tilsvarende løsning.
-Alder på berederen er ikke kjent, men utseende og utførelse tilsier at den nærmer seg forventet brukstid, og at utskiftning bør vurderes og planlegges.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Anlegget ble sist fornyet i

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

-Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer. Anlegget er åpent/skjult, det er totalt 14 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for:
- Bytte av innmat i sikringsskapet til nye kombiautomater med jordfeilbrytere. utført av SDS Elektro AS
- Diverse utskiftinger - utført av De Lilla AS

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Det er sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER / ENDRINGER:
Det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger. Det er derfor ukjent om dagens planløsning samsvarer med godkjente bygningstegninger.

FERDIGATTEST:
Ferdigattest for leiligheten er ikke fremlagt.

BRANN OG SIKKERHET:
Røykvarslere og slukkeutstyr var til stede på befaringsdagen. Røykvarslere ble ikke funksjonstestet.
Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert femte år.
Det anbefales at både røykvarslere og slukkeutstyr kontrolleres i forbindelse med overtakelse.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	-Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug -Servant viser tegn til krakelering. Krakelering skyldes ofte alder og spenninger i materiale -Dør med omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning
1.1.2	Bad Overflate gulv
	-Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel -Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende fall rundt sluk. Ved manglende og flatt gulv vil ikke bruks- og lekkasjevann ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet -Terskel er flat og det er manglende fall på gulv, ved en lekkasje vil tilstøtende rom være utsatt -Det er tegn til påbegynnende oppsprekking i enkelte fuger
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år -Det har ikke vært mulig å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet, eller om monteringen er utført i henhold til gjeldende krav, da dette ikke kan vurderes uten destruktive inngrep
2.1	Kjøkken Kjøkken
	-Det mangler endetetting på varerør og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom -Dels sår og merker på fronter som kommer av normal bruk og alder -Benkeplate har svellet over oppvaskmaskin og i sammenføyninger, som kommer av damp/fuktighet som trekker seg inn i materiale -Kjøkkenet er fra 2000 og har moderniseringsbehov. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Det mangler endetetting på varerør i kjøkkenskap og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom -Vegghengte toalett har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig -Deler av anlegget kan være fra byggeår, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner. Sannsynligvis er mye av rør fornyet i forbindelse med oppussing av bad. -Avløpslufting er ikke kjent. God avløpslufting av viktig for å unngå vakuum i rørsystemet og at farlige gasser slippes ut mot det fri

©mstr.no

www.bmtf.no

6.2 Varmtvannsbereder

-Berederen er ikke tilstrekkelig lekkasjesikret. En eventuell lekkasje vil kunne medføre skade på tilstøtende bygningsdeler før den oppdages. Det anbefales å etablere lekkasjesikring, fortrinnsvis med automatisk lekkasjestopper eller oppsamlingskar og ført til sluk eller tilsvarende løsning.
-Alder på berederen er ikke kjent, men utseende og utførelse tilsier at den nærmer seg forventet brukstid, og at utskiftning bør vurderes og planlegges.

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Egenerklæring

Eikskollen 13D, 1361 ØSTERÅS

15 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Eikskollen 13D	Eikskollen 13D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Jeg overtok boligen 15.04.21.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg flyttet inn i boligen medio mai 2021, og har bodd der siden da.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24, 3441931

Informasjon om selger

Selger

Opsal, Vigdis

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det var noe tegn til fukt ved pipe rett etter jeg flyttet inn. Dette ble fulgt opp og meldt fra om til styret og er undersøkt av fagperson fra ABBL og taktekker. Jeg er ikke kjent med tegn til fukt siden da.

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skifte av vinduer og verandadører i alle bygg i regi av sameiet, og styret har håndtert dokumentasjonen på dette arbeidet.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Palmgren AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2022

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bygg ble malt utvendig i regi av sameiet, og styret har håndtert dokumentasjon på arbeidet.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Usikker

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Følgende ny el installasjon er utført: Trapp/gang: 1 stk 2 polet lysbryter for utelys 1 stk lysbryter til takpunkt Omlegging av kabler åpent 1 stk takpunkt 1 stk dobbel stikkontakt Gang , de – remontering av taklamper samt montering av 1 stk dimmer Soverom 1: 1 stk takpunkt, inkludert lampemontering 1 stk lysbryter De – remontering av eksisterende stikkontakter 2 stk doble stikkontakter Soverom 2: 1 stk takpunkt, inkludert lampemontering 1 stk lysbryter til takpunkt 2 stk doble stikkontakter Stue: Flytte kabler i vegg som rives for bryterpanel 3 stk dimmere til belysning plejd system 1 stk lysbryter til belysning plejd system 1 stk takpunkt, inkludert lampemontering 1 stk 6 veis stikkontakt 5 stk doble stikkontakter Det foreligger noe bruk av kabel i vegg iht Elsikkerhet 73.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vestre Aker Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2022

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytte av innmat i sikringsskapet til nye kombiautomater med jordfeilbrytere.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

SDS Elektro AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2019

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Iht opplysninger fra tidligere eier ble det gjennomført rehabilitering av rør i sameiets regi høsten 2019. Jeg har ikke detaljer om dette arbeidet, men styret har informasjon/dokumentasjon.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Olimb

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble installert tre friskluftventiler per leilighet i regi av sameiet.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lavenergisystemer AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det skal ha vært observert tegn etter mus i fellesområder. Sameiet legger ut gift regelmessig.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95076985

Egenerklæringsskjema

Name

Opsal, Vigdis

Date

2025-07-15

Identification

bankID Opsal, Vigdis

Signicat

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

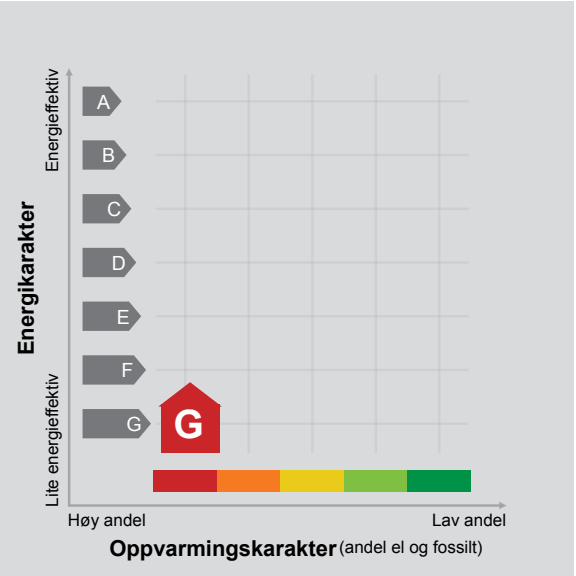
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Opsal, Vigdis	15/07-2025 12:25:24	BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Eikskollen 13D
Postnummer	1361
Sted	ØSTERÅS
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	34
Bruksnummer	27
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6694136
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-151311
Dato	05.08.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Bruk varmtvann fornuftig
- Termografering og tetthetsprøving

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1953
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: 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 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: 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.

Tiltak 22: 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.

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**34**	Bnr:	**27**	Fnr:		Snr:	**10**
Adresse:	**Eikskollen 13D, 1361 ØSTERÅS**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
51/692	Blokk	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
91/1066	Balkonger	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
97/3423	Fasaderehabilitering	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
17/26655	Balkonger	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Ansnes Entreprenør AS

Nye Vakås vei 12

1395 HVALSTAD

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

Adresse - Tiltak:	Eikskollen 13 - balkonger
Gnr/Bnr:	34/27
Tiltakshaver:	Eiksbo Boligsameie
Ansvarlig søker:	Ansnes Entreprenør AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Kauko Leskinen
konstituert bygningssjef

Britt Wenche Groven
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Boligopplysninger:

Eiksbo Sameie
EIKSKOLLEN 13 D
1361 ØSTERÅS

Vår ref.: 65/1310
Type: Sameie
Eiere: Vigdis Opsal

Organisasjonsnr: 975 433 951 **Seksjonsnr:** 10

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 608**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	3 700
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	1 268
	AVDRAG LÅN	652
Tilleggsytelser:	Refusjon for utelampe	-12

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	228 451	Gjeld siste årsoppg.:	232 121
Klient ajourf. lån:	16 220 028,85	Klient gj. s. årsoppg.:	16 497 518

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12138243816, DnB ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.07.2025: 6.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 111
Saldo per 03.07.2025: 1 372 032
Andel av saldo: 19 324
Første termin/første avdrag: 01.11.2019 (siste termin 01.10.2034)

Lånenummer: 12138243808, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.07.2025: 6.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 231
Saldo per 03.07.2025: 3 546 646
Andel av saldo: 49 953
Første termin/første avdrag: 01.11.2019 (siste termin 01.10.2044)

Lånenummer: 16366104341, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.07.2025: 6.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 207
Saldo per 03.07.2025: 10 924 110
Andel av saldo: 153 861
Første termin/første avdrag: 01.11.2022 (siste termin 01.10.2042)

Lånenummer: 16368153412, DnB ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 03.07.2025: 7.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 224
Saldo per 03.07.2025: 377 241
Andel av saldo: 5 313
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 13 D
1361 ØSTERÅS

Vår ref.: 65/1310
Type: Sameie
Eiere: Vigdis Opsal

Organisasjonsnr: 975 433 951

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	232 121	Andre inntekter:	2 652
Annen formue:	8 359	Utgifter:	15 211		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 34/27 - seksjon:10
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441931

Eiksbo Sameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Eiksbo Sameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Eiksbo Sameie

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

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

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Andrea Owe foreslås valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forretningsfører Åse Jensen i ABBL foreslås valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Hans Jacob Kunz Brun foreslås til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

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

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Andreas Owe stiller til valg.

6.2 Valg av styremedlemmer

Hans Jacob Kunz Brun stiller til gjenvalg

Espen Øyen stiller til genvalg

Ida Langer og Tommy Østerhus stiller til valg

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

Med vennlig hilsen
Eiksbo Sameie
Styret

Eiksbo Sameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

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

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

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

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

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

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

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 597.895,-. Resultatet er noe lavere enn budsjettert grunnet høyere kostnader.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Styrets arbeid

Årsmelding 24/25

Styret har bestått av Espen fra nr. 11, Helge fra nr. 5, Hans Jacob og Andreas fra nr. 3. Kristian fra nr. 7 flyttet halvveis i perioden. Torleiv arbeider mye utenlands, noe som har gjort styrearbeid vanskelig for ham. Han har i praksis ikke deltatt i denne perioden. På grunn av utfordringer med å rekruttere nye styremedlemmer, samt en noe redusert arbeidsmengde sammenlignet med foregående år, har vi fullført styreåret med redusert bemanning.

Inneværende år har vært roligere enn de tre foregående årene. Et av målene var å styrke sameiets økonomi slik at vi har en tilfredsstillende buffer mot uforutsette utgifter. Likviditeten har vært god, og vi har klart å håndtere uforutsette kostnader uten bekymring. For eksempel kunne vi dekke kostnadene på et par hundre tusen kroner for reparasjon av brannfarlige pipeløp uten behov for lån. Styret ser ikke behov for ytterligere økninger av felleskostnadene utover eventuell ordinær regulering i henhold til konsumprisindeksen.

Styret har engasjert seg i driften av Eiksmarka Garasjelag AS hvor vi eier 9 av 65 aksjer/ garasjer. Garasjelaget har diskutert tiltak for de slitne garasjene ved krysset Niels Leuchs vei og Eiksveien. I desember 2021 inviterte styret i garasjelaget til et informasjonsmøte om utvikling av tomten. De vurderte å tilby tomten til en eiendomsutvikler mot at aksjonærene fikk underjordiske garasjer i bytte. Siden hørte vi ikke mer fra garasjelaget før de i høst innkalte til ekstraordinær generalforsamling. Der skulle vi stemme over to alternativer: bygge nye garasjer til mellom 20 -25 millioner kroner eller bytte tomten mot underjordiske garasjer. Stemte vi mot disse forslagene ville de kreve inn ekstra kapital av aksjonærene. De skrev ikke hvor mye og hva de skulle bruke pengene til. Etter protest fra oss ble dagsorden på den ekstraordinære generalforsamlingen endret, og ingen forpliktende vedtak ble fattet. Vi har nå, sammen med til sammen 35 aksjonærer, fremsatt et mistillitsforslag mot sittende styre. Vi mener at tomten bør selges på det åpne markedet. Salget vil sannsynligvis innbringe mer enn 40 millioner kroner, hvor vår andel er nesten 14 prosent.

På sist årsmøte ble beslutningen om revisjon av husordensregler og vedtekter utsatt. Spesielt saken om inkludering av balkongene i den ordinære boligmassen ble gjenstand for diskusjon. På grunn av en uavklart situasjon med feil på en balkong i nummer 11 og Torleivs fravær, har styret valgt å utsette saken til nytt styre er på plass.

Etter rehabilitering av garasjene ble de malt på dugnad av beboerne høsten 2024. Vi takker for den gode innsatsen fra mange av dere. Styret har god erfaring med HMS-arbeidet og bruker ABBL sitt program for dette formålet. Hjertestartere er montert i blokk 5 og 13 og registrert i Hjertestarterregisteret. Vi har byttet røykvarslere i kjellere og loft, og snart blir vårt årlige brannvernkontroll gjennomført. Informasjon om dette vil bli sendt ut snart.

Vi har også gjennomført kontroll av det elektriske anlegget. I forbindelse med reparasjon av et pipeløp i nummer 11 fikk vi inspisert samtlige pipeløp. Det ble avdekket tilløp til pipebrann i nok en pipe i nummer 3. Husk at dere må fyre med god ved og ikke bruk papir og papp til fyring.

Vi har av økonomiske grunner utsatt inspeksjon av luftekanalene våre. Det må gjøres i kommende periode.

I fjor fikk vi ny TV- og bredbåndspakke fra Telenor (Flex), som gir større valgfrihet for TV-kanaler og bredbåndshastighet, samt oppdaterte TV-bokser. Nye skillevegger på balkongene har blitt installert.

Grunnet en kort vinter har det vært lite behov for brøyting. VBR har utført arbeidet tilfredsstillende. Husk at det er den enkeltes ansvar å måke egen parkeringsplass selv.

Det har også vært gjennomført noen få omrokkeringer på parkeringsplasser. Med unntak av noen som sliter med å få plass til moderne biler i trange garasjeplasser, så har vi rimelig god kontroll på parkeringssituasjonen. Husk at gjesteparkeringsplassene er til gjester, ikke til bil nummer to eller parkering av tilhengere over tid. Vi har også fått felt trær og døde greiner som har vært til fare for bilene.

Ladeanlegget har hatt en god del problemer det siste året. Styret har hatt møte med Datek om problemene og vi har blitt lovet refusjon for flere regninger de har feilaktig belastet oss med. Styret er også i dialog med andre leverandører for å se om vi kan få til et mer stabilt ladeanlegg og bedre service enn vi har i dag.

Det har som så ofte før vært vanskelig å få folk til å stille til nytt styre. Heldigvis har Ida fra Eikskollen 13 og Tommy fra Eikskollen 11 stilt seg til disposisjon. Helge takker av for denne gangen. Hans Jacob, Espen og jeg krummer nakken og gyver løs på nok et år. Skulle noen av dere få lyst til å bistå så er det fortsatt mulig å melde seg. Styrearbeid er i all hovedsak veldig hyggelig.

Styret i Eiksbo Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Eiksbo Sameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 502 316	4 092 504	4 507 234	4 774 585
Annen driftsinntekt	2	367 513	333 033	354 400	386 300
Sum inntekter		4 869 829	4 425 537	4 861 634	5 160 885
Kostnader					
Lønnskostnad	3	203 200	296 660	199 675	199 675
Kostnad lokaler	4	1 585 393	1 496 300	1 557 000	1 731 800
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	1 209	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	407 378	660 234	318 800	416 000
Periodisk vedlikehold	7	157 063	455 587	0	0
Annen driftskostnad	8	839 063	854 163	930 500	892 117
Sum kostnader		3 193 306	3 762 944	3 005 975	3 239 592
Resultat før finansielle poster		1 676 523	662 593	1 855 659	1 921 293
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	2 473	31 762	10 000	500
Finanskostnad	10	1 081 101	833 082	1 001 000	1 080 500
Sum finansielle poster		-1 078 628	-801 320	-991 000	-1 080 000
Årsresultat		597 895	-138 727	864 659	841 293

Balanse Eiksbo Sameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter		30 000	30 000
Garasjer		27 000	27 000
Sum varige driftsmidler		57 000	57 000
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Andre aksjer og andeler		10 125	10 125
Obligasjoner, andre verdipapir		21 600	21 600
Sum finansielle anleggsmidler		32 025	32 025
Sum anleggsmidler		89 025	89 025
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		17 775	52 722
Andre fordringer	11	31 104	216 266
Sum fordringer		48 879	268 988
Bankinnskudd, kasse o.l	12	744 577	418 919
Sum omløpsmidler		793 457	687 907
Sum eiendeler		882 482	776 932

Balanse Eiksbo Sameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-15 900 734	-16 498 630
Sum egenkapital		-15 900 734	-16 498 630
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	16 497 519	16 632 255
Sum langsiktig gjeld		16 497 519	16 632 255
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		132 206	467 406
Forskudd innbetalinger		79 019	25 003
Annen kortsiktig gjeld	16	74 472	150 898
Sum kortsiktig gjeld		285 697	643 307
Sum gjeld		16 783 216	17 275 562
Sum egenkapital og gjeld		882 482	776 932

Eiksbo Sameie

Sted:_____, dato:_____

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 4X8H6-0J0ZX-YB4YS-J79PH-25Z8K-W2OEB

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4X8H6-0J0ZX-YB4YS-J79PH-25Z8K-W2OEB

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 4X8H6-0J0ZX-YB4YS-J79PH-2528K-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.

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Andrea Owe foreslås valgt som møteleder.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:

Andreas Owe ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forretningsfører Åse Jensen i ABBL foreslås valgt som protokollfører.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:

Åse Jensen i ABBL ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

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

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Hans Jacob Kunz Brun foreslås til å medundertegne protokollen.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:

Hans Jacob Kunz Brun ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

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

Vedtak:

Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:

Styret får kr 175.000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Totalt antall stemmer: 33 Tatt til orientering: 33

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Andreas Owe stiller til valg.

Vedtak:
Andreas Owe (Gjenvalgt) - 30 stemmer

6.2 Valg av styremedlemmer

Hans Jacob Kunz Brun stiller til gjenvalg

Espen Øyen stiller til genvalg

Ida Langer og Tommy Østerhus stiller til valg

Valg av styremedlem for STYRE

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

Vedtak:
Hans Jacob Kunz Brun ble gjenvalgt.

Espen Øyen ble genvalgt.

Ida Langer og Tommy Østerhus ble valgt.

Protokoll for Eiksbo Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Eiksbo Sameie



Ordinært årsmøte | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Eiksbo Sameie

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Eiksbo Sameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Eiksbo Sameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Eiksbo Sameie

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Andrea Owe foreslås valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forretningsfører Åse Jensen i ABBL foreslås valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Årsberetning 2023/24

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

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

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

5. Saker fra styret

5.1 Tv og internett

Se vedlegg.

5.2 Nye ordensregler

Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Ordensreglene ble vedtatt.

5.3 Vedtektsendringer

Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Endringene ble vedtatt.

6. Saker fra beboere

6.1 Forslag om felling av trær

Se vedlegg.

7. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

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

8.1 Valg av styreleder

8.2 Valg av styremedlemmer

8.3 Valg av varamedlemmer

8.4 Valg av valgkomité

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

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

Med vennlig hilsen
Eiksbo Sameie
Styret

Eiksbo Sameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

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

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

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

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

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

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

Regnskapet for 2023

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

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Årsberetning 2023/2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret i Eiksbo Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Eiksbo Sameie, 2023

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

Balanse Eiksbo Sameie, 2023

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

Balanse Eiksbo Sameie, 2023

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

Eiksbo Sameie

Sted:_____, dato:_____

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for 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 påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	2 800 020	2 671 368	2 805 485	2 978 234
Avdrag ordinære lån	642 408	464 695	642 000	528 000
Renter ordinære lån	650 076	210 657	650 000	1 001 000
Sum	**4 092 504**	**3 346 720**	**4 097 485**	**4 507 234**

Note 2 - Annen driftsinntekt

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

Note 3 - Lønnskostnad

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

Ingen ansatte

Note 4 - Annen driftskostnad

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

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

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

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

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

Note 7 - Finansinntekt

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

Note 8 - Finanskostnad

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

Note 9 - Andre fordringer

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

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

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

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

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter.

Note 11 - Egenkapital

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

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

Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

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

Det er stilt følgende pant: blankolån

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

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

Note 14 - Disponible midler

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

Note 15 - Gjeld

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

Gjeld

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

Resultat og balanse med noter for Eiksbo Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eiksbo Sameie

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

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Eiksbo Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

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

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

bankID

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

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

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

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

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

Kort oppsummering av tilbudene:

Dagens avtale fra Telenor: 369 per mnd

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

Nytt tilbud fra Telenor; Frihet M. 432 per mnd

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

Telia Flex Mini 100: 339 per mnd

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

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

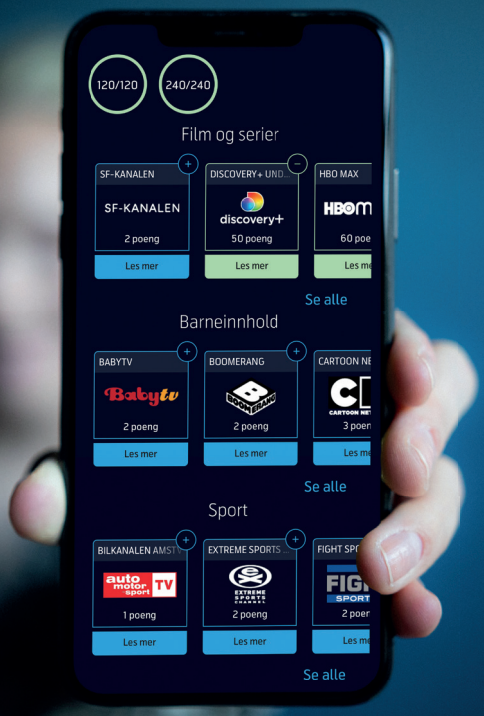
- Man kan kjøpe flere poeng/tilleggstjenester ved behov.
    - Bredbånd 250: 349 per måned

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

Slik fungerer poengsystemet

Frihet-produktene inkluderer ulike antall poeng som hver enkelt kan bruke til å velge hvor mye bredbånd, TV- og strømmeinnhold man ønsker og man kan endre innholdet så ofte man vil uten ekstra kostnad.

Har man behov for mer poeng enn det som er inkludert, har man mulighet til å kjøpe ekstra poengpakker á 20 poeng til 29 kroner per måned.



40 000

falske nettsider blokkeres av Telenor hver eneste måned

Mesteparten

av all datatrafikk i Norge går gjennom våre tjenester og infrastruktur

2 av 3

nordmenn har vært utsatt for datakriminalitet

Din digitale sikkerhet

Sikrere hjemmenett med WiFi-ruter fra Telenor

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

Telenor sikrer hele nettet

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

Sikkerhetstjenesten Nettvern+

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

Telenor beskytter samfunnskritisk infrastruktur

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

ESPERVIK DESIGN/SEPTEMBER 2023/STRAUFORS/6000040184

TILBUDET INNEHOLDER

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

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

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

PRIS PR. HUSSTAND:	339,- / MND

PRISER FOR INDIVIDUELL OPPGRADERING UTOVER DEN KOLLEKTIVE BASISAVTALEN:

Økt bredbåndhastighet, individuelt tilvalg (CPID 2030):

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

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

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

Se Telia.no for mer informasjon.

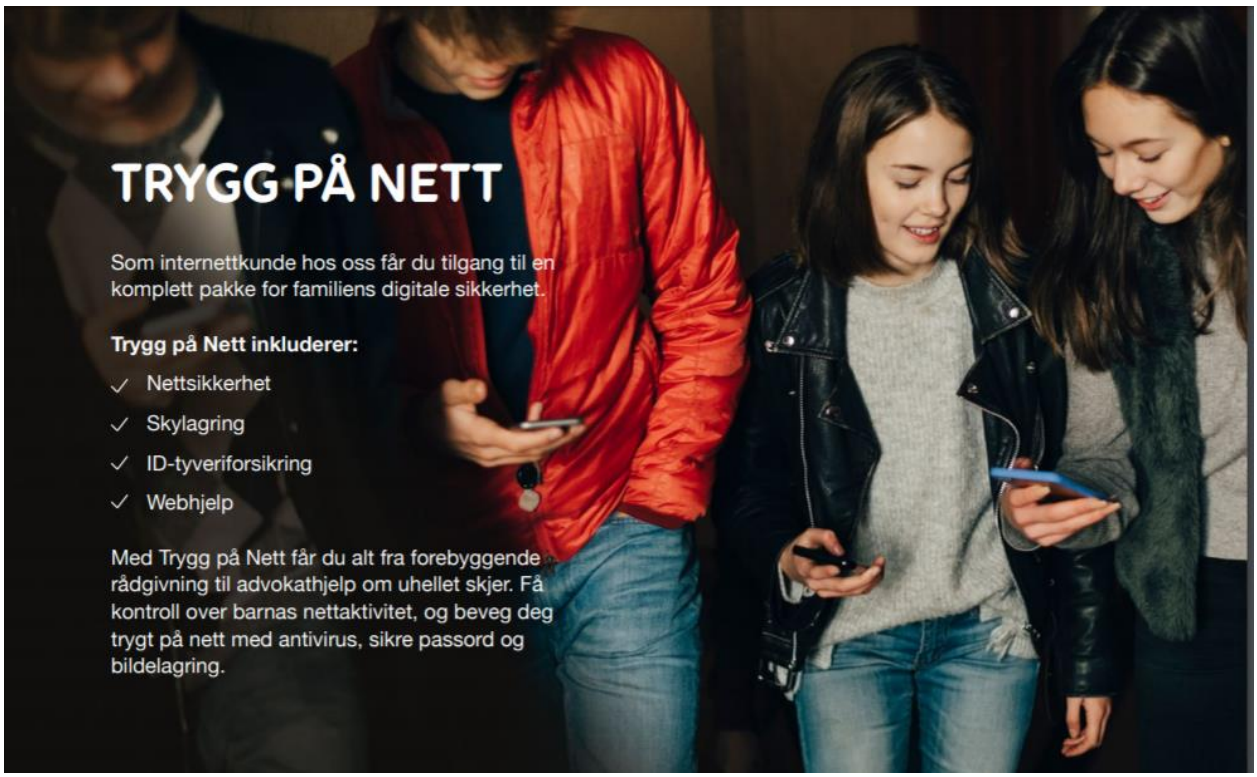
De mest populære TV kanalene er alltid inkludert i den kollektive grunnavtalen. Jfr *Fast innhold – alltid inkludert*. I tillegg har hver husstand sin valgpoeng-pott, som kan benyttes til å velge enkeltkanaler, kanalpakker og strømmetjenester. Netflix, HBO max og Viaplay er eksempler på strømmetjenester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

Fast innhold – alltid inkludert

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

NRK 1 · NRK 2 · 2 Direkte · 2 Zebra · N · MAX · NRK 3 · 2 Nyheter · FEM · 2 Livsstil · NRK TEGNSPRÅK · MAT KANALEN · FRIKANALEN · NORSKE FILMER · Nordic Family · LOKAL-TV · 2 Play* · NORDISK FILM · Heim · NATUR KANAL 1

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



ORDENSREGLER FOR EIKSBO SAMEIE



Revidert april 2024

Innhold

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

1. Endringslogg

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

2. Formål

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

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

3. Ro

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

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

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

Forslag fra beboer:

Det skal være ro søndag til fredag 22.00 til 08.00

Det skal være ro fredag til søndag 23.00 til 09.00

4. Orden og bruk av fellesareal

a. Generell orden

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

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

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

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

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

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

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

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

b. Stell av uteområde

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d. Hvitevarer i kjeller

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

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

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

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

e. Orden på felles parkering

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

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

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

Under ingen omstendigheter må adkomsten for utrykningskjøretøyer sperres.

f. Orden pålagt i brannforskrift

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

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

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

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

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

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

5. Dyrehold

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

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

6. Skader og forsikring

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

Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

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

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

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

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

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

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

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

7. Vedlikehold

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

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

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

8. Bruk av balkonger og terrasser.

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

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

Det oppfordres til at julelys fjernes innen 31 januar.

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

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

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

9. Søppel / Avfall

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

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

Kildesorteringsguide:

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

Søppel skal sorteres slik:

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

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

Papir / papp legges i kontainer på øvre plan.

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

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

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

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

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

10. Vann / avløp

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

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

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

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

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

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

Installasjon skal være i henhold til gjeldende TEK standard.

11. Varmtvannsberedere på loft

Det må installeres Aqua stopp.

Alle rør må isoleres.

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

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

Allerede monterte beredere bør få spillbakke.

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

Installasjon skal være i henhold til gjeldende TEK standard.

12. Varmtvannsbereder i kjellere

Det må installeres Aqua stopp.

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

13. Ventilasjon og avtrekk

Kjøkkenvifter

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

14. Biloppstillingsplass / garasjer

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

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

Styret fører lister over hvilken leilighet som disponerer hvilken plass.

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

15. Hageplan

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

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

fare for folk, bygninger, biler eller annet materiell.

16. Dugnad

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

Oppgaver samordnes av styret og det blir tilkjørt nødvendige kontainere.

17. Feil og mangler

Alle feil og mangler ved bygget meldes til styret.

18. Grilling

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

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

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

Kullgrill må bare brukes på spesielt anviste plasser på fellesområdet.

Se bilde for anviste plasser for grilling med kullgrill.



19. Fasadene

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

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

20. Brudd på regler

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

21. Endring av Ordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av ordensreglene med alminnelig flertall.

VEDTEKTER
FOR
EIKSBO SAMEIE

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

§ 1
Seksjonene

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

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

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

§ 2
Formål

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

§ 3
Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

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

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

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

§ 4 Rettslig rådighet over seksjon

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

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

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

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

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

Seksjonseieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 5
Seksjonseiernes plikter

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

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

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

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

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

§ 6
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter

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

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

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

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

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

§ 7
Sameiets plikter

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

Sameiet skal blant annet:

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

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

§ 8
Forandring av fasade og seksjon

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

~~**§ 9**~~
~~**Vedlikeholdsfond**~~

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

§ 10
Forsikring

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

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

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

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

§ 11
Fellesutgifter/fellesinntekter

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

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

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

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

§ 12
Mislighold

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

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

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

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

§ 13
Årsmøte

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

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

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

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

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

§ 14
Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

§ 15
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

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

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

§ 16
Møteledelse og protokoll

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

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

§ 17
Årsmøtets myndighet og flertallskrav

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

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

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

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

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

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

enige.

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

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

§ 18
Styret

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

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

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

§ 19
Forretningsfører

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

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

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

§ 20
Mindretallsvern

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

§ 21
Revisor

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

§ 22
Legalpant

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

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

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

§ 23
Tvister

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

§ 24
Vedtektsendring

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

§ 25
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten uttrykkelig enighet fra samtlige seksjonseiere.

§ 26
Eierseksjonsloven

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

Turid Njølstad

Torleiv Tislevoll

21 mars 2024

Saksfremlegg til Årsmøtet i Sameiet Eikskollen – Eiksbo

Forslag om felling av trær

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

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

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



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

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



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

Med hilsen,

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

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

Turid Njølstad

Torleiv Tislevoll

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Andrea Owe foreslås valgt som møteleder.

Vedtak:
Andreas Owe ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forretningsfører Åse Jensen i ABBL foreslås valgt som protokollfører.

Vedtak:
Åse Jensen ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

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

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Håkon Kildal ble valgt til å undertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Årsberetning 2023/24

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

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

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

5. Saker fra styret

5.1 Tv og internett

Se vedlegg.

Vedtak:

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

5.2 Nye ordensregler

Ligger vedlagt i innkallingen.

Vedtak:

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

5.3 Vedtektsendringer

Ligger vedlagt i innkallingen.

Vedtak:

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

6. Saker fra beboere

6.1 Forslag om felling av trær

Ligger vedlagt i innkallingen.

Vedtak:

Ikke vedtatt.

Antall stemmer for: 12

Antall stemmer mot: 22

7. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Styreleder Andreas Owe stiller til valg.

Vedtak:
Styreleder Andreas Owe ble gjenvalgt for 1 år.

Antall stemmer mot: 6

8.2 Valg av styremedlemmer

Samtlige styremedlemmer stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Samtlige styremedlemmer ble gjenvalgt for 1 år.

8.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Utgår.

8.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Utgår.

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:
Styret velger internt hvem som skal representere sameiet.

Protokoll for Eiksbo Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

HUSORDENSREGLER

FOR EIKSBO SAMEIE

VEDTATT PÅ ÅRSMØTE 20. MARS 1990
REVIDERT 19. MARS 1991, 14. APRIL 1995, 7. APRIL 1997, 22. APRIL 2002, 7. APRIL 2003 og 20. APRIL 2004.

Det er styrets og sameiermøtets beslutninger og tolkninger som gjelder på de punkter der skjønn må utvises. Overtredelser regnes som missligholdelse av sameierforpliktelsene, dette gjelder f.eks. både det å grille slik at andre blir unødig plaget, og ved å påberope seg en strengere tolkning enn styret og sameiermøtet slik at man gjennom å påføre naboene unødige restriksjoner er til plage.

1. Vedlikehold:

Den som eier eller leier den enkelte leilighet, er ansvarlig for innvendig vedlikehold.

Videre bør eier eller leier holde vedlike utvendig treverk, dvs. male eller beise gelender, dører og trapper.

For leiligheter med terrasse skal eieren selv bekoste utskfiting av stakitter samt den nederste delen av terrassetrappa. Styremedlemmene i hver blokk bør organisere dette vedlikeholds-arbeidet slik at det i størst mulig grad foregår samtidig for hele blokken og utføres ensartet.

2. Beplantning, trær:

2. Retningslinjer for bruk og vedlikehold av fellesområdene ute.

Alle har et felles ansvar for stell og vedlikehold av uteareale ne. De som bor i første etasje, har et spesielt ansvar for området utenfor sin egen leilighet.

Utearealet skal brukes på en slik måte at de ikke skades eller slites uforholdsmessig.

Kartskisse over uteområdene er vist i vedlegg C. Kartskissen er i målestokk 1 : 750 (A3) og ca. avstander kan måles på kartet. (1 cm på kartet er 7,5 m i terrenget).

Uteområdene er delt inn i kategorier som vist på kartskissen:

- A-området, plener, tørkeplasser, lekeplasser, plasser med utemøbler. Bunnen/bakken er helt ryddet, noen trær og busker som blir stelt. Beboerne fjerner oppvoksende trær og buskas fortløpende, bortsett fra de enkelte spesielt avmerkede trær for ettervekst.

- B-områder, områder i umiddelbar nærhet av blokken som ikke er A-områder. Delvis ryddet bunn, noen høye trær, men ellers høyde og mengdebegrensing av trær og buskas for å slippe til lys og sol på uteplasser og balkonger. Det betyr dog ikke at det skal renskes slik at alle har uhindret sol fra 12-22, men vi skal unngå at noen gror inne bak en grønn tett vegg.

- C-områder, fri skog, ikke ryddet bunn, men høyde og mengdebegrensinger for å slippe til lys og sol. Noe skjøtsel, for eksempel tynne i trær som står tett slik at noen kan vokse seg fine, og sikre ettervekst av alle typer trær ved å for eksempel rydde løvbuskas rundt oppvoksende bartrær og avmerke disse som fredede.
- D-områder, som C, men uten høydebegrensing.
- "Villskog", skogen får vokse fritt, men noe skjøtsel for å sikre ettervekst av store fine trær av alle typer.
- Kartskissen regulerer også områder utenfor vår eiendom vest for grensen, områder som vi eier sammen med andre sameier. Detter er gjort under antagelsen om at ingen andre har interesse av områdene helt opp til vår grense og hvor in gen andre har tilgrensende ene-eier områder, og under antagelsen om at det er greit så lenge vi gjør det på en ansvarlig måte.

Veiledning for beboere med noen grad av eget initiativ:

- Det er sameiets organer ved sameiermøtet og styret som har forvaltningsmyndigheten, Mye av stellet og vedlikeholdet kan og bør gjøres styrt under dugnadene.
- Det er viktig å unngå soloutspill, konferer med naboene dine før du gjør noe, ved tvil kontakt en styrerepresentant.
- Et lite flertall i en blokk kan ikke overstyre et lite mindretall, selv på nærområdet til denne blokken. Hovedprinsippet er at alle sameierne eier alle fellesarealene sammen. Når det eksisterer sterke motforestillinger mot det noen skulle ønske å foreta seg, skal saken bringes opp for styret.
- Ellers , vær så god, bare fint at du vil gjøre noe, disse retningslinjene er nettopp ment for at det skal være mulig for folk med initiativ til å gjøre noe uten å måtte gå gjennom en tung beslutningsprosses for den minste ting.
- Generelt om trær: enkelt trær er ikke vist på kartskissen. Trær over 1 m kan ikke felles uten styrets tillatelse. Som generell rettesnor skal det sørges for ettervekst før det blir gitt tillatelse til felling. Dette gjelder ikke løvbuskas, der kan kvister og grener over 1 m tynnes når det skjer iht denne veiledningen. Noen trær vil avmerkes med staur og bånd for å sikre ettervekst av alle typer trær. Disse merkede trærne er fredet uansett høyde.
- Beboerne står fritt til å holde blomster og småbuskas i bedene rundt blokkene, på egen regning og med egen innsats i stellet. Samme prinsipp om å unngå soloutspill gjelder, en beboer kan ikke plante en kjempebusk, eller meie ned eksisterende busker. Bli enig e i blokken eller bring saken inn for styret.

Løv, kvister og annet hageavfall samles i container ved høstdugnaden, samles ellers i allerede eksisterende avfallhauger i villskogen. Tykke grener og kvister kappes i størst mulig grad opp til ved.

Uteplassene på bakken utenfor første etasje i nr. 3, 7, 11, 13, 15 er avmerket på kartskissen. Følgende punkter gjelder for bruk av disse plassene regulert i sameieloven, gjensidig respekt mellom naboer og praksis i sameiet.

- Ingen med normale sosiale antenner setter seg ned rett utenfor stuedøra til naboen uten å være bedt dit.

- Ingen enkeltsameier setter opp hindringer for ferdsel eller tar seg på annen måte uforholdsmessig til rette på fellesarealene.
  Fellesskapet tolererer at det legges heller eller bygges plattinger på bakken, begrenset til leilighetens bredde og maksimalt 4 meter rett ut fra veggen. Det er ikke automatisk tillatt med videre utfylling der eksisterende platå ikke er 4 meter langt, men det kan søkes styret om dette. Det tolereres at det bygges le-vegger med maks høyde 1,8 m inne ved husveggen skrånende til maks 1,5 m høyde ved enden av plattingen/hellene, le-veggene skal også gå rett ut fra veggen.
- Det betyr at man i praksis godtar en viss form for eksklusiv bruksrett, men at sameierne på ingen måte avgir de juridiske eier- og bruksrettighetene. Styret og sameiermøtene kan når som helst endre praksis med hensyn til hva som tolereres i fellesarealer.
- Plattinger, le-vegger og andre tiltak kan når som helst pålegges og endres eller rives, dog bør det være en god grunn for det.

3. Tilstopning og lekkasje:

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

Det er svært viktig at alle kraner i leiligheten stenges forsvarlig. Dette gjelder i sær kraner til vaskemaskin og oppvaskmaskin når disse ikke er i bruk. Når man er borte i lengre tid, bør evt. hovedkran og wc-kran i leiligheten stenges, eller nøkkelen til leiligehten overlates til en nabo som kan ha regelmessig tilsyn.

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

4. Søppel og annet avfall:

Søppel skal legges i plastposer eller lignende og legges direkte i søppelsekkene i stativet. Avfall må aldri settes oppå eller ved siden av stativene, eller plasseres utenfor søppelsekkene i stativet, slik at hunder eller andre dyr kan trekke det utover. Alt avfall som ikke får plass i søppelsekkene, må leveres direkte til søppelbilen.

Møbler og andre store gjenstander kan legges i container som settes opp til dette formål i forbindelse med vår- og høstdugnaden (jf. pkt. 13 Dugnad).

5. Lek:

Foreldrene bør rydde opp etter barnas lek. Lek som skader plener, husker og lignende er ikke tillatt.

6. Tørking og lufting av tøy:

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

7. Reparasjonsarbeid m.m i leilighetene:

Alt arbeid som skaper støy (hamring, boring, støvsuging, vasking og lignende) må utføres i tida mellom kl. 0800 og kl. 2200 på hverdager.

8. Spill og underholdning:

Musikkinstrumenter, stereoanlegg, radio, etc. bør brukes så hensynsfullt som mulig. Hvis man bruker slike lydkilder etter kl. 2200, må vinduer og dører holdes lukket.Ved særlige anledninger (fest, selskap etc.) bør de nærmeste naboene underrettes på forhånd.

9. Hunder og katter:

Hunder som luftes, må ikke slippes fri, men holdes i bånd. Ekskrementer og annen tilgrising fra hunder og katter på fellesarealene og andres eiendeler skal fjernes av dyrets eier.

10. Sykler, barnevogner m.m.:

Sykler skal stilles i stativene utenfor eller i kjelleren. Barnevogner bør oppbevares i kjelleren når de ikke er i bruk.

Andre gjenstander (kjelker, ski, sparkstøttinger etc.) som man ikke får plass til i sin egen bod, skal plasseres i jordkjelleren.

11. Mopeder og motorsykler:

På grunn av brannfaren må slike kjøretøyer aldri plasseres i kjelleren, med mindre besintanken tømmes helt for bensin. Forøvrig henvises til oppstilling utendørs eller i garasje.

12. Biler:

Oppkjøring tilhusene skal skje i minst mulig grad. Parkering er kun tillatt for av- og pålessing. *Ulovlig parkerte biler vil bli tauet bort uten varsel for eiers regning og risiko.*

Parkeringsarealene er en del av fellesområdene. Bruken av dem reguleres av sameiermøtet og styret som har full myndighet til å omdisponere bruken i henhold til tidens behov. Dog innenfor eierseksjonslovens bestemmelser som f.eks. ikke tillater et noen blir gitt særlige fordeler fremfor andre.

Gjeldene praksis angående disponering av parkeringsplasser og gjesteparkeringene:

- De seksjoner som ikke disponerer garasje på sameiets eiendom tildeles en biloppstillingsplass på parkeringsarealene utendørs. Det skal tilstrebes en rettferdig fordeling av plasser med hensyn til avstand fra leilighetene.
- Styret fører lister over hvilken leilighet som disponerer hvilken plass.

- I henhold til eierseksjonsloven og vedtektene har styret myndighet til å omdisponere plassene, dog skal det være en god grunn for dette.
- En sameier kan kreve fremmede biler bortauet fra sin tildelte plass. Sameiet har bortauingsavtale med Falken, dette må rekvireres gjennom styret som vil vurdere behovet for bortauing slik at ikke maktmiddelet brukes unødig.
- Parkeringsplassen skal bare brukes til registrerte kjøretøyer. Ved behov for midlertig hensettelse av f.eks. avskiltede kjøretøyer i forbindelse med reparasjoner el.l. skal det søkes styret om dette.
- Styret besørger bortauing/bortkjøring på eiers regning av ting som klart ikke hører hjemme på parkeringsplassene.
- De som har plass bør bruke denne og ikke veien slik at veien er ledig for gjester og de med flere biler i hustanden.
- Gjesteparkeringene er for gjester. Beboere med flere biler i hustanden skal så langt det er plass parkere i veien. Gjesteparkeringene kan brukes til kortvarig parkering dersom ikke annen plass er tilgjengelig.
- Parkering utover 4 dager på gjesteparkering skal det søkes / informeres styret om, f.eks. hvis man har langvarig besøk.
- Under ingen omstendigheter skal gjesteparkeringen brukes til hensetting av avskiltede biler eller annet som ikke hører hjemme der.
- Styret skal utvise både fleksibilitet og myndighet ved håndhevelse av disse retningslinjer. Det skal være tillatt å drive med reparasjoner og det er ikke noe krav om et perfekt yttre med bare nye blankpolerte biler, samtidig som for mange avskiltede rustne biler gir området et nedsarvet preg som lett brer om seg med kasting av søppel etc. og som ingen er tjent med.

Se også vedlegg A, vedlegg B og vedleggene E 1,2 og 3.

13. Dugnad:

Hver vår og høst utføres en felles dugnad, som minst èn person fra hver leilighet plikter å delta i.

I tillegg har hver leilighet plikt til å utføre ti timers dungadsarbeid pr. år.

Dugnadsarbeidet omfatter bl.a.:

- maling og annet vedlikeholdsarbeid
- rydding rundt huset
- rydding i kjellerrom og ved søppelplass
- klipping av gressplener og busker
- fjerning av ugress
- vanning, planting etc.

De som ikke deltar på dugnad skal betale kr. 300,- i dugnadsstøtte.
Gjeldende fra høstdugnsden 1996.
For å få godkjent deltakelse må en representant fra leiligheten delta minst 2 halve dager pr. dugnad. Styrerepresentanten vil foreta registrering av deltakerne.

14. Ordensmannsordning:

Hver beboer har plikt til å være ordensmann i samsvar med en liste som er oppslått i kjelleren. En ordensmannspinne hvor ordensmannens plikter er anført, skal sirkulere mellom beboerne i huset som påminnelse om denne ordningen. Pliktene omfatter følgende:

a. Sørge for at det er orden i kjelleren. Ordensmannen bør også se etter at kjellerlyset er slukket og døra lås. Alle utelys skal være tent fra det mørkner om kvelden og til neste morgen.

b. Sørge for at det er ryddig rundt huset og ved søppelkassene.

c. Organisere snømåking og nødvendig sanstrøing.

d. Kjelleren og kjellertrappa skal feis minst en gang i uka.

15. Feil og mangler:

Alle feil og mangler ved bygget meldes til blokkens styremedlem.

16. Tilsyn:

Styremedlemmene i hver blokk har plikt til å se etter at husordensreglene overholdes.

Styremedlemmene har full rett til ¨påtale forsømmelser eller brudd på reglene. Alvorlige overtredelser rapporteres til styret, som tar standpunkt til eventuelle forholdsregler.

17. Grilling

Kullgrill må bare brukes på spesielt anviste plasser på fellesområdet. Gass- og elektrisk grill kan brukes utenfor leilighetene dersom dette ikke er til sjenanse, grillen plasseres da så langt ute på platting/heller som mulig.

Se vedlegg D for anviste plasser for grilling med kullgrill.

Ved grilling med kullgrill på anviste plasser skal det taes hensyn til vindretning og måten det grilles på slik at man ikke er til unødig sjenanse, tjukk grill-os skal f.eks. ikke velte inn mot åpne vinduer. Eierseksjonslovens formuleringer om mindretallsvern gjelder, et flertall kan ikke påføre et mindretall unødige ulemper.

Mindretallsvernet skal immidlertidig ikke forståes slik at en eller noen få kan lamme all livsutfoldelse for et flertall. Reglene om grilling skal derfor ikke tolkes så strengt at det umuligjør den kosen det er å grille de gangene i året været er egnet for dette. Når man bor i et sameie med 72 enheter må man utvise en viss raushet med naboenes gjøremål.

18. Retningslinjer for fasadene

Disse retningslinjene er vedtatt på årsmøte i Eiksbo sameie i 2003. Retningslinjene har ikke tilbakevirkende kraft. Endringer på fasadene som gjøres etter at retningslinjene er vedtatt, skal gjøres i medhold av retningslinjene.

Vinduer: Blokkene 3, 5, 7 og 11 skal ha hele vinduer. Blokkene 13 og 15 skal ha todelte vinduer.

Inngangsdør: Skal være i heltre med fire loddrette glass. Lakkeres eller oljes. Glasset i dørene er valgfritt.

Verandadør: Skal være todelt . Valgfritt om de skal slå innover, utover eller ha en skyvedørsfunksjon.

Postkasser: Dersom en blokk ønsker å ha like postkasser, må dette bestemmes av hver enkelt blokk.

Lamper: Skal være like i hver blokk, og skal passe til blokken.

Farger: Hver blokk har sin farge på gelendre og trapper. Dersom dette skal endres, er dette noe alle i blokken må være enige om. Deretter må det legges fram for styret som godkjenner fargeendringen."

Vedlegg A

Vedlegg til husordensreglenes paragraf 12

Parkering og oppkjøring til våre leiligheter skal i utgangspunktet holdes på et minimum.

Følgende kjøring og parkering er akseptert uten innhenting av tillatelse fra styret eller sameiet:

Hele døgnet:

- Kjøring og parkering for utrykningskjøretøyer
- Kjøring og parkering for eldre, syke og bevegelseshemmede

08.00-22.00

- Kjøring og parkering i forbindelse med flytting
- Kjøring og parkering i forbindelse med oppussing av leilighet (materialer/verktøy)
- Kjøring og parkering i forbindelse med vask/vedlikehold av bil
- Kjøring og parkering i forbindelse med ferietur, inn- og utpakking av bil.
- Kjøring og parkering i forbindelse med frakt av tunge gjenstander
- Kjøring og parkering i forbindelse med yrkestransport

Parkering for alle ovennevnte tilfeller skal skje ut fra prinsippet om at straks en er ferdig skal bilen kjøres ned på parkeringsplassen igjen. (”straks” er en betegnelse på minutter, ikke timer). ”

All annen parkering vil bli skriftlig påtalt. Ved tredje gangs påtale vil vedkommende bil bli tauet bort.

Parkering over natten er ikke tillatt.

Under ingen omstendigheter må adkomsten for utrykningskjøretøyer sperres.

Det som faller utenom og følgelig **ikke** er lov er bl.a.

- Kjøre opp fordi man bare skal innom 5 minutter.
- Bli hentet ved døra av andre, herunder henting/bringing med Taxi.
- Daglig oppkjøring for å hente/bring barn.

Vedlegg B

R E G L E R

FOR EIKSBO SAMEIE SINE 9 GARASJER I

EIKSMARKA GARASJER A.S.

(Vedtatt på ordinært sameiermøte 13. april 1994)

1. Eiksbo Sameie, ved styret, har eiendomsretten til 9 aksjer i Eiksmarka Garasjer A.S.

2. Eiksbo opprettholder leiekontrakter med brukerne av de 9 garasjene.

   Ved inngåelse av leieforholdet må leietaker yte et lån til utleier, stort kr. 2.400,-. Lånet er ikke rentebærende og skal tilbakebetales ved leieforholdets utløp.

   Leietaker aksepterer utleiers noteringsrett i lånebeløpet for krav på leie og andre krav etter leiekontrakten.

   Overdragelse av leiekontrakten og fremleie er ikke tillatt.

3. Styret i Eiksbo Sameie er den øverste myndighet for fordeling, leie, fremleie og bruk av sameiets garasjer.

4. Ved leietakers overdragelse av sin leilighet i Eiksbo Sameie, opphører leieforholdet uten oppsigelse.

5. Styret fordeler ledige garasjer i første rekke etter en prioritetsliste, men kan fravike denne i spesielle tilfeller.

6. Innbetaling av garasjeleie skjer til Eiksbo Sameie, gjennom forretningsfører ABBL.

7. Garasjeleie forfaller til betaling samtidig med fellesutgifter, og purrerutinene er de samme.

8. Styret kan oppheve den enkeltes leiekontrakt umiddelbart og ugjenkallelig ved mislighold av leieinnbetalinger.

VEDTEKTER

FOR

EIKSBO SAMEIE

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

§ 1
Seksjonene

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

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

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

§ 2
Formål

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

§ 3
Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

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

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

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

§ 4 Rettslig rådighet over seksjon

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

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

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

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

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

Seksjonseieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 5
Seksjonseiernes plikter

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

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

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

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

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

§ 6
Seksjonsiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

§ 7
Sameiets plikter

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

Sameiet skal blant annet:

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

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

§ 8
Forandring av fasade og seksjon

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

§ 9
Vedlikeholdsfond

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

§ 10
Forsikring

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

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

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

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

§ 11
Fellesutgifter/fellesinntekter

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

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

§ 12
Mislighold

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

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

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

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

§ 13
Årsmøte

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

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

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

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

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

§ 14
Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

§ 15
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

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

§ 16
Møteledelse og protokoll

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

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

§ 17
Årsmøtets myndighet og flertallskrav

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 18
Styret

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

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

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

§ 19
Forretningsfører

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

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

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

§ 20
Mindretallsvern

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

§ 21
Revisor

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

§ 22
Legalpant

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

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

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

§ 23
Tvister

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

§ 24
Vedtektsendring

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

§ 25
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten uttrykkelig enighet fra samtlige seksjonseiere.

§ 26
Eierseksjonsloven

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

Kartverket

HØYDEN & PARTNERS
ULLEVÅLSVEIEN 113 A
0359 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Hans Petter Strømsaas 76250031
Vår referanse: 3789410/26732887
Bestilling: C3 2025-07-04 (3) 27

Dato
04.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5885	100	26.3.1976	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	34	27	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/5885/100
Attesteringstidspunkt 2025-07-04 10:15

ASKER OG BÆRUM HERREDSSKRIVEREMBETE
05885 *26.3.76

BEGJÆRING

til

ASKER OG BÆRUM HERREDSSKRIVEREMBETE

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

---

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

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

Fordelingsliste:

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

2/...

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

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

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

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

Tinglysningsgjenpart av begjæringen samt etasjeplaner og situasjonsplan med gjenparter vedlegges.

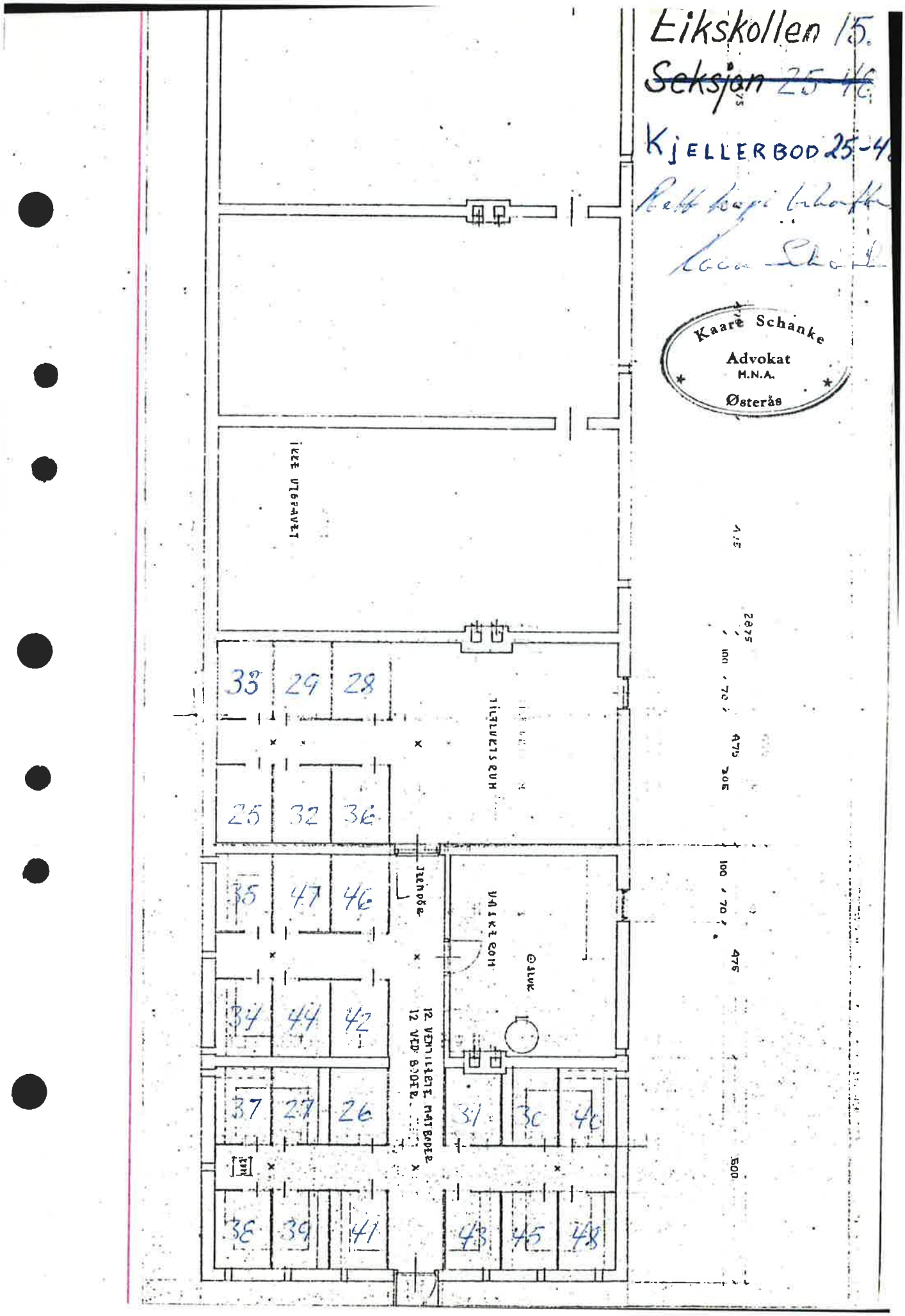
Østerås, den 25. mars 1976

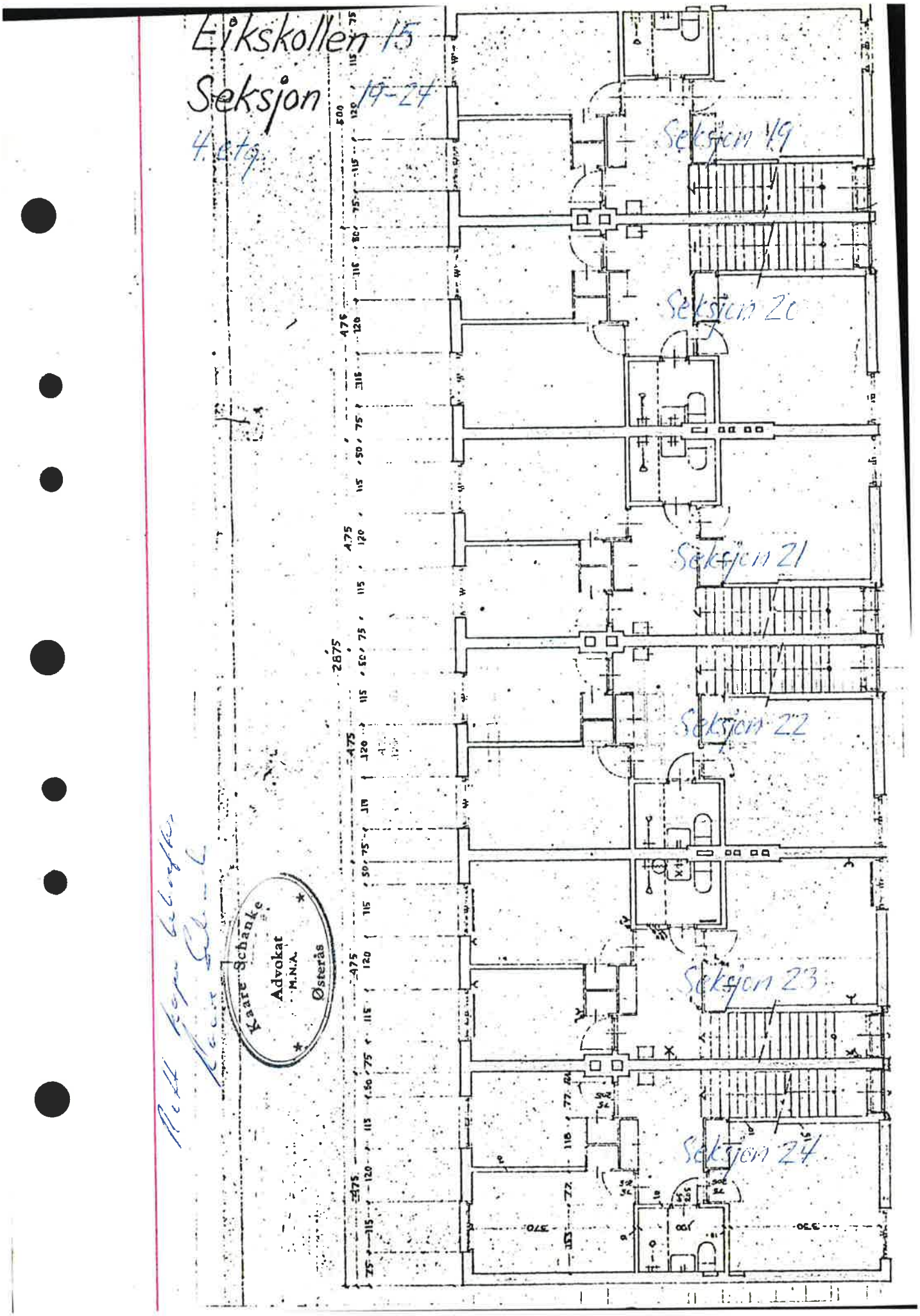
Per Myklebost
(formann)

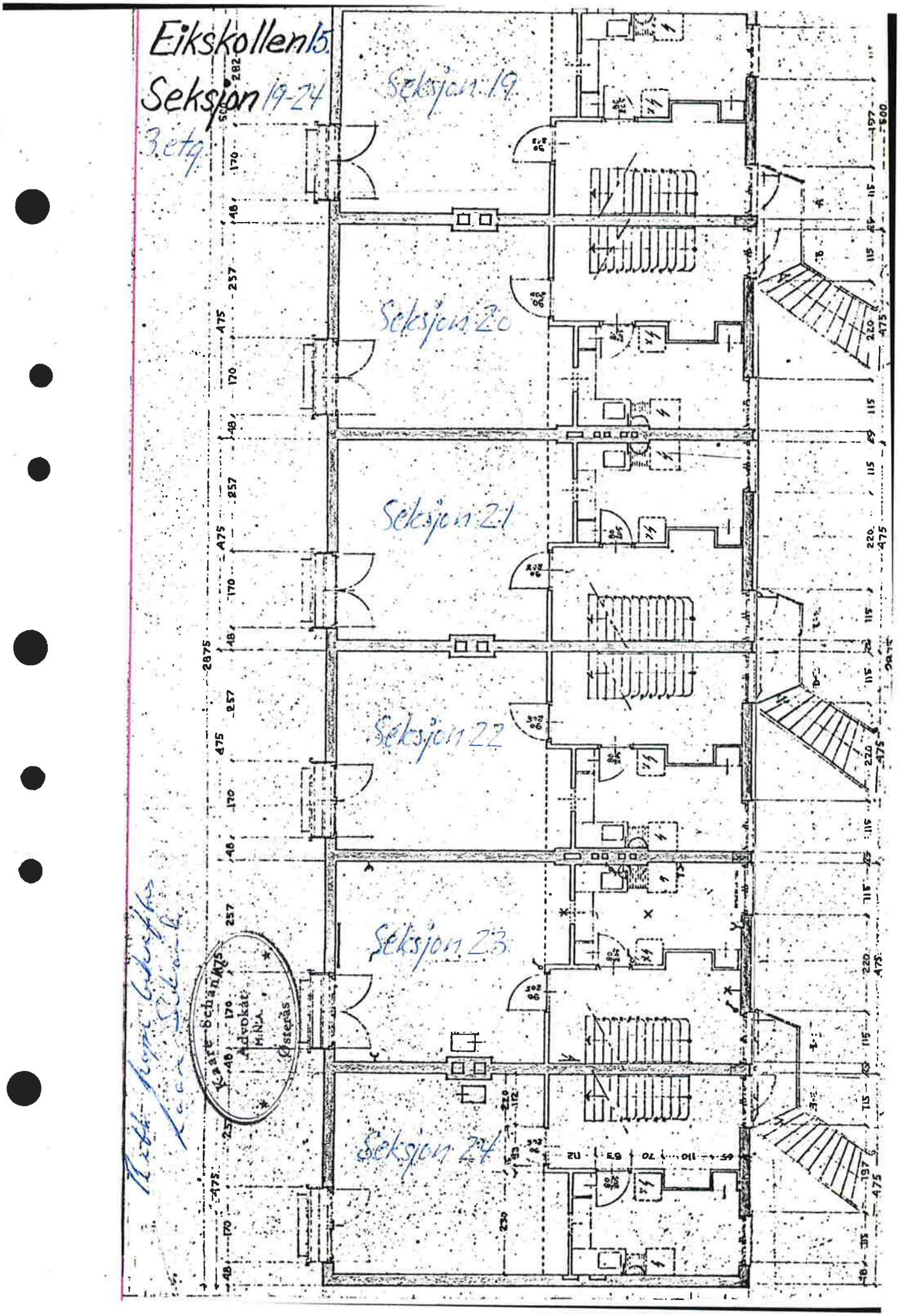
Per Randgaard

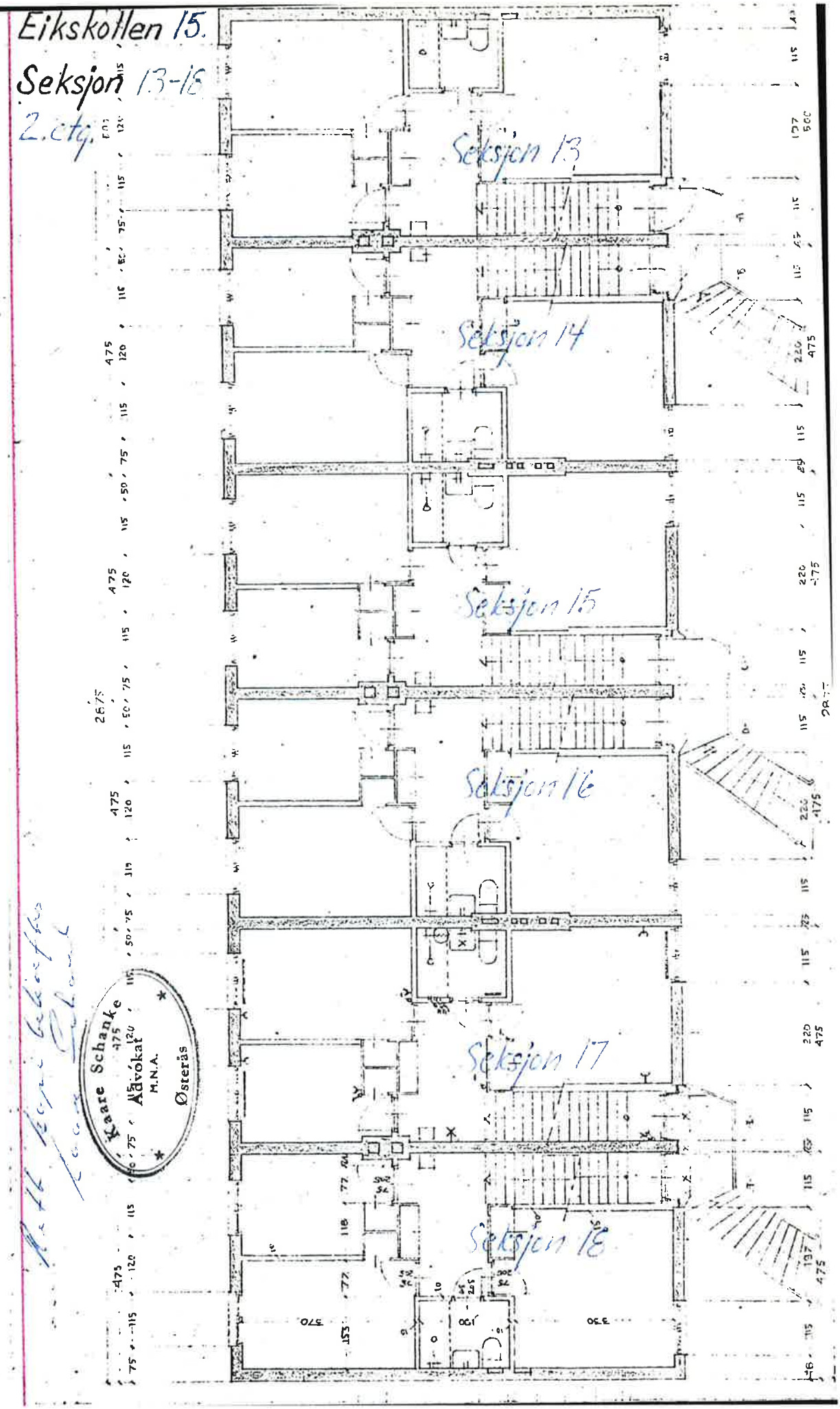
Det bekreftes at
Per Myklebost og Per Randgaard
egenhendig har undertegnet ovenfor,
og at begge er over 20 år.

Kaare Schanke
Advokat

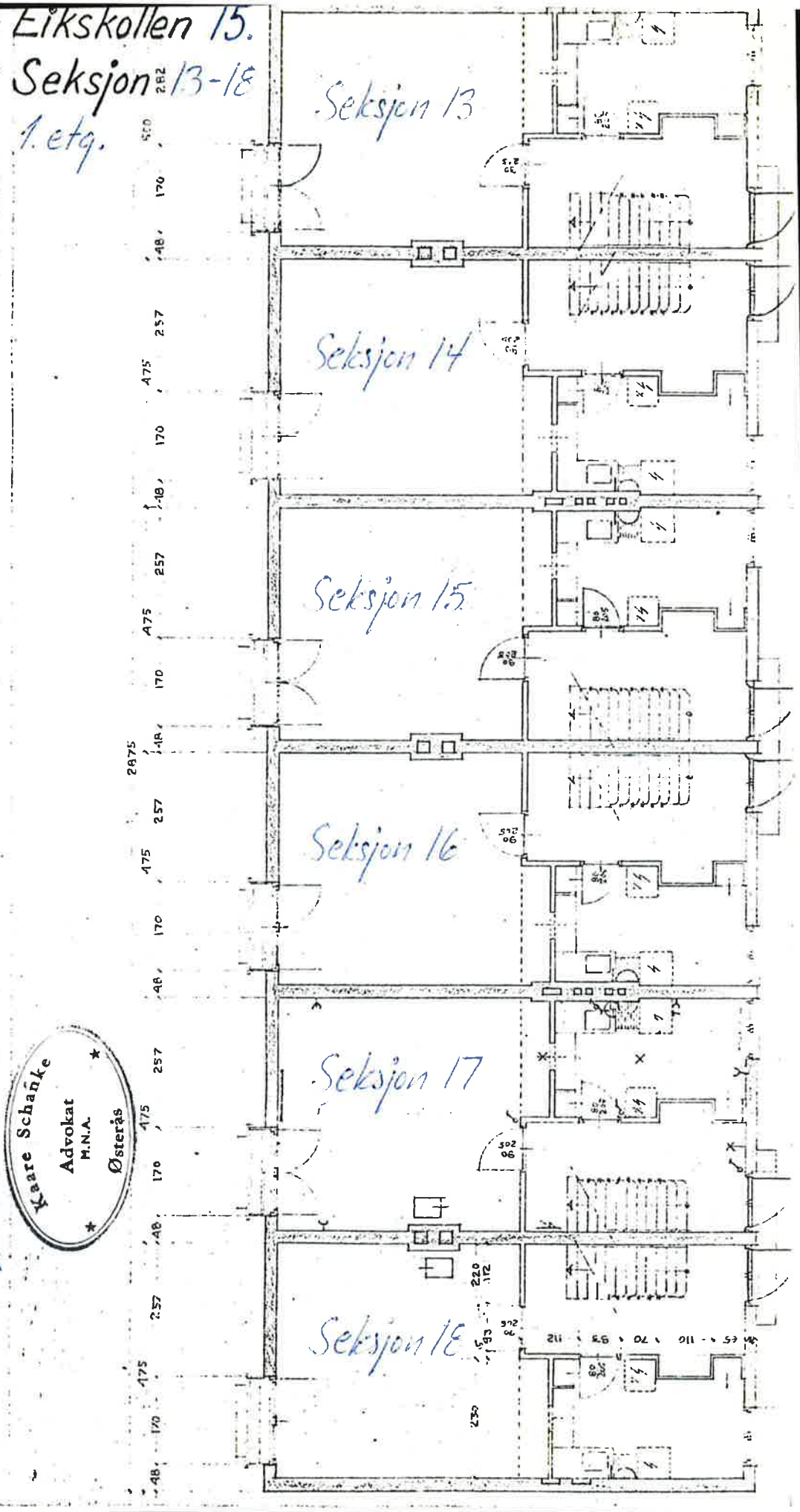

Eikskollen 15.
Seksjon 25 46
KJELLERBOD 25-46
Kaare Schanke
Advokat
H.N.A.
Østerås
33
29
28
25
32
36
35
47
46
34
44
42
37
27
26
31
30
40
38
39
41
43
45
48


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

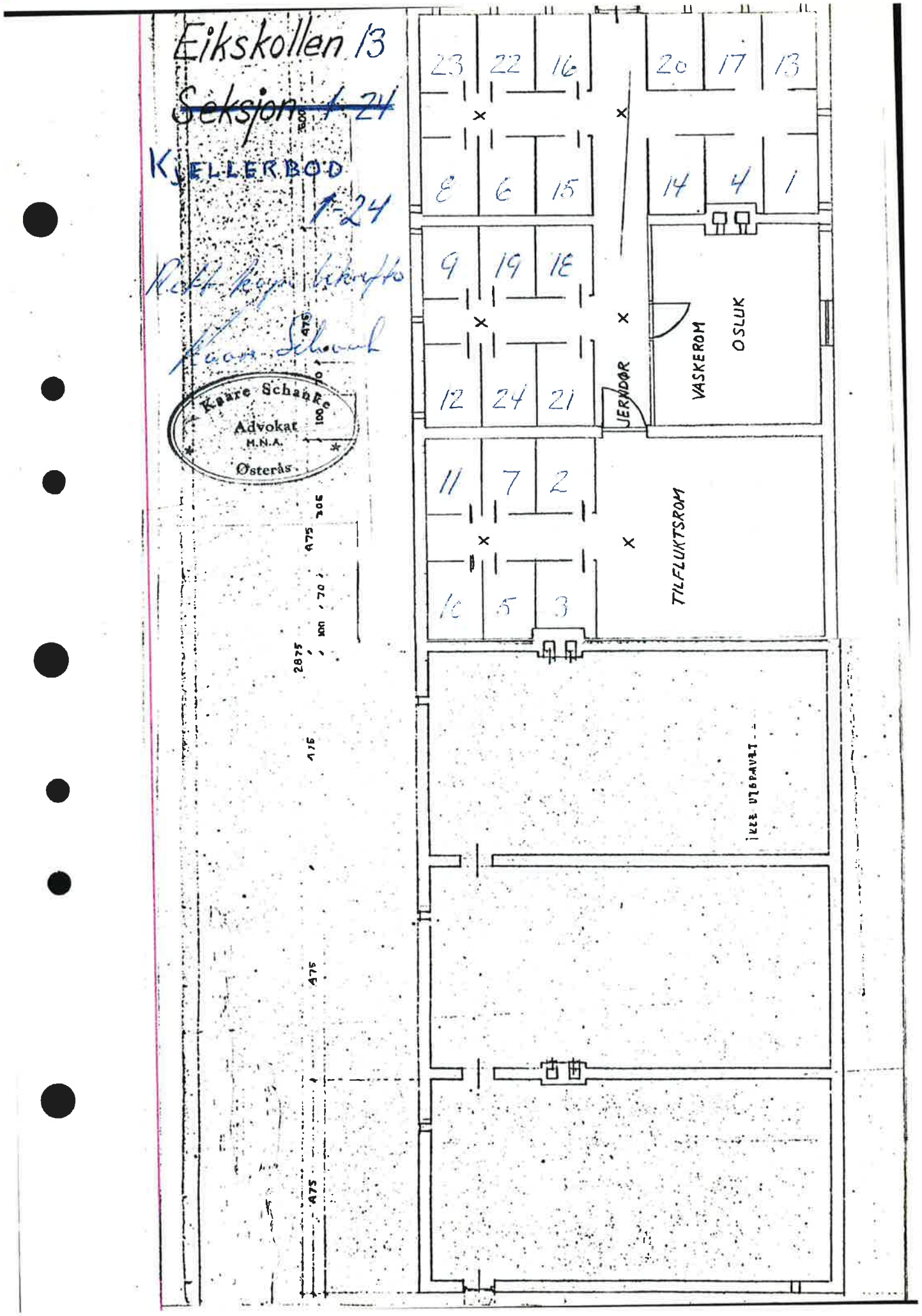

Eikskollen 15
Seksjon 19-24
3 etg
Seksjon 19
Seksjon 20
Seksjon 21
Seksjon 22
Seksjon 23
Seksjon 24
Kåre Schanke
Advokat
M.N.A.
Østerås

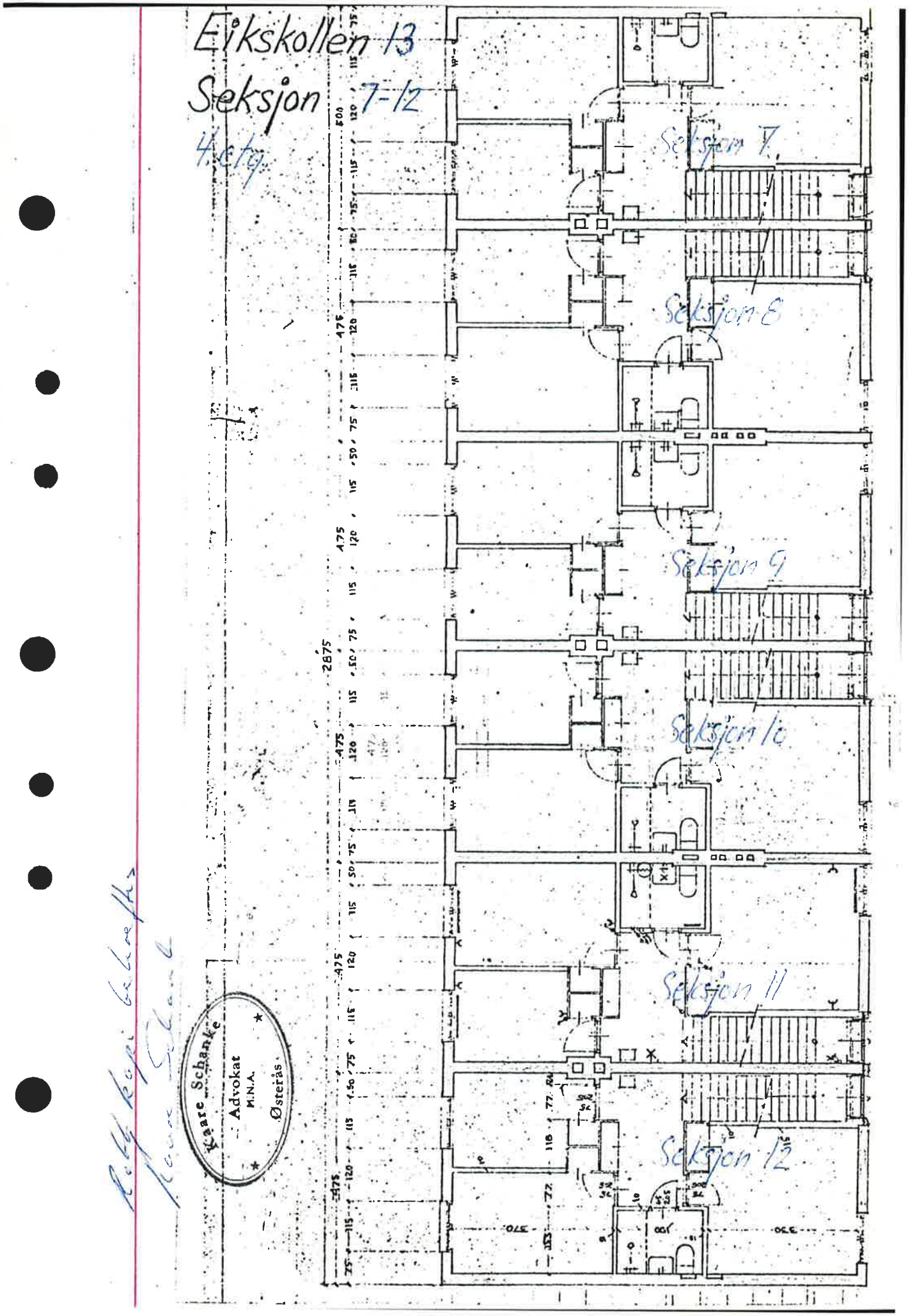

Eikskollen 15.
Seksjon 13-18
2. etg.
Seksjon 13
Seksjon 14
Seksjon 15
Seksjon 16
Seksjon 17
Seksjon 18
Kaare Schanke
Advokat
M.N.A.
Østerås

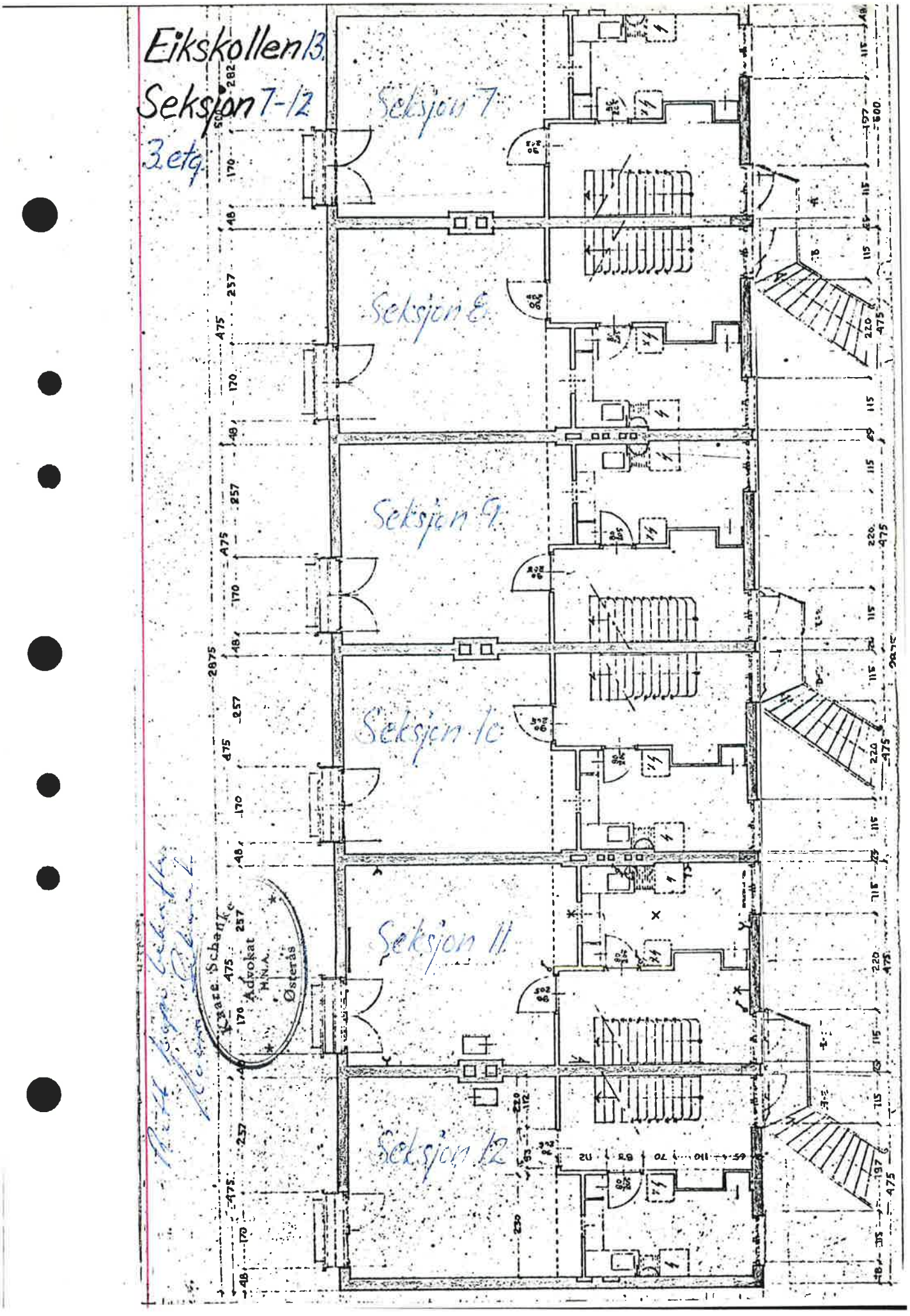
Eikskollen 15.
Seksjon 13-18
1. etg.

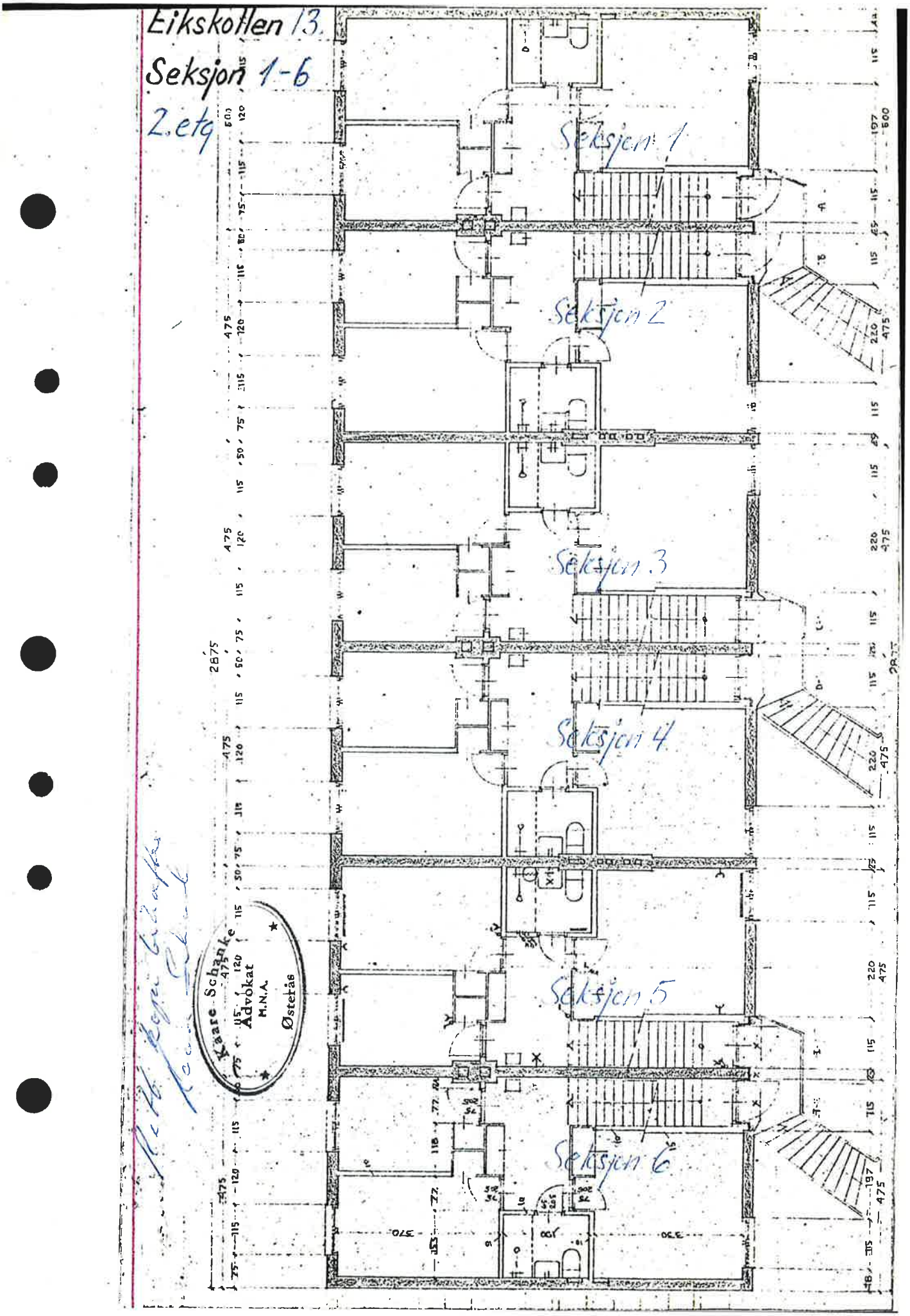


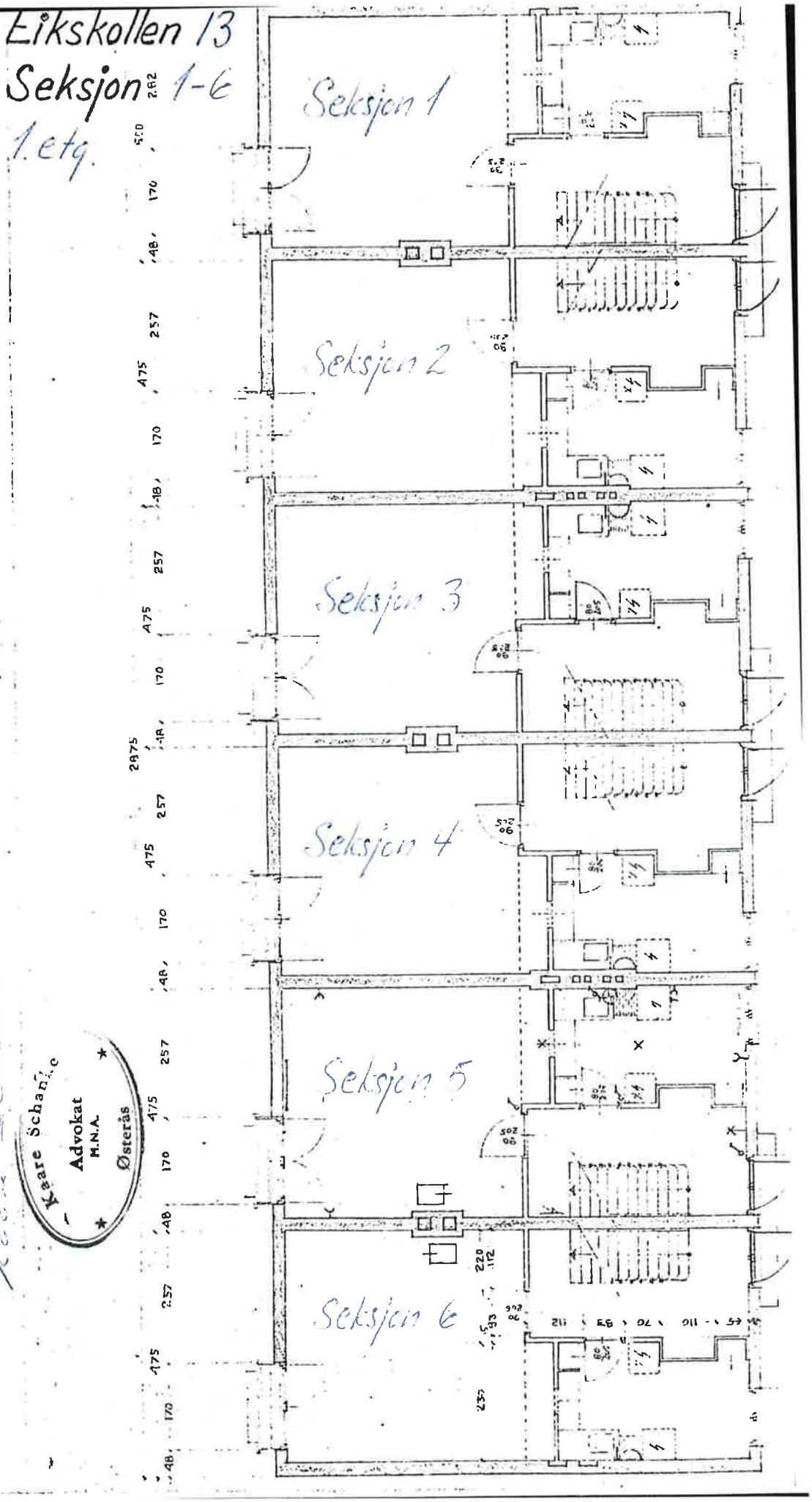
Kaare Schanke
Advokat
M.N.A.
Østerås


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

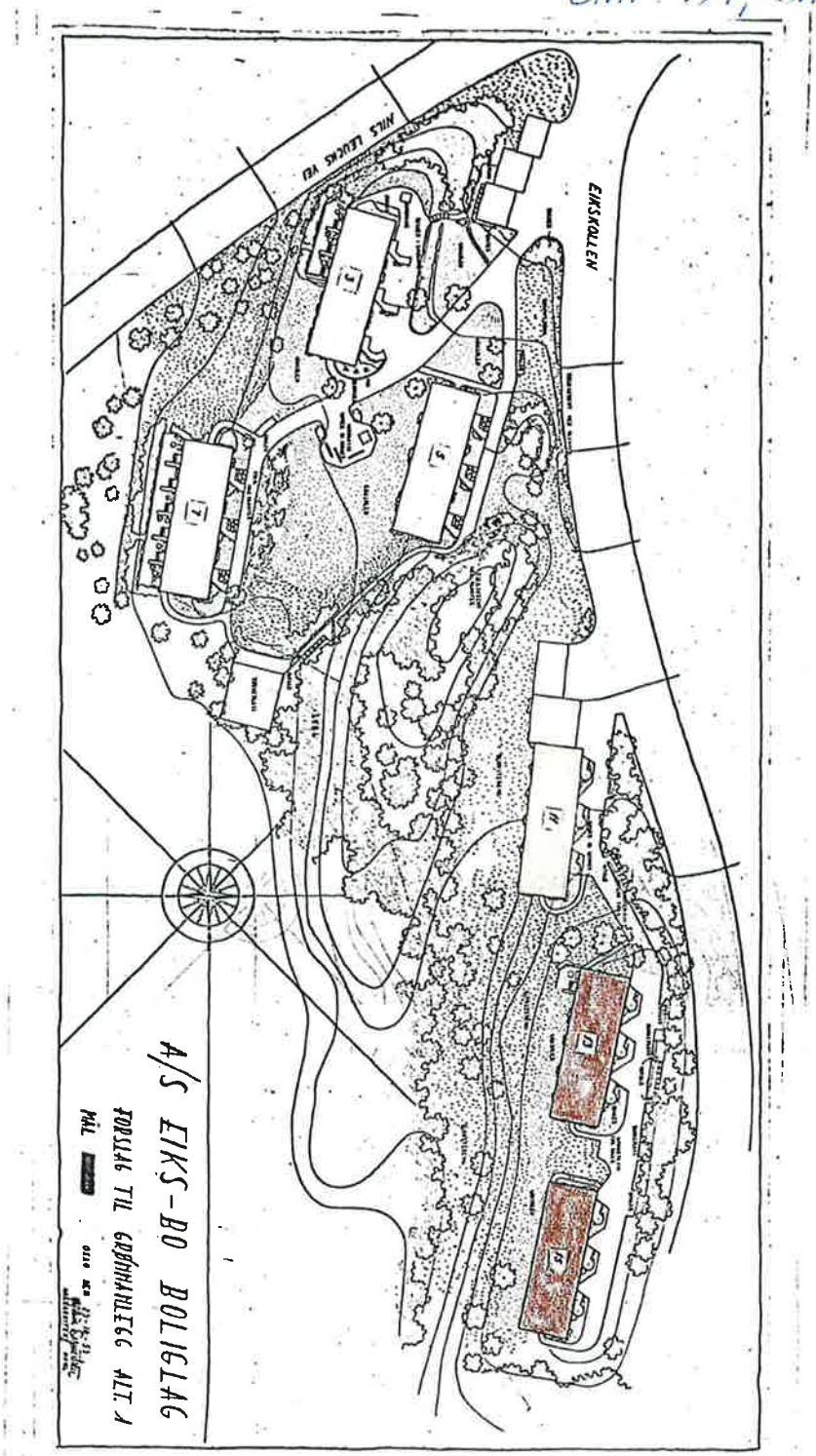

Eikskollen 13
Seksjon 7-12
4 etg.
Seksjon 7
Seksjon 8
Seksjon 9
Seksjon 10
Seksjon 11
Seksjon 12
2875
Kaare Schanke
Advokat
M.N.A.
Østerås


Eikskollen 13.
Seksjon 7-12
3 etg.
Seksjon 7
Seksjon 8
Seksjon 9
Seksjon 10
Seksjon 11
Seksjon 12
Klaus Schanke
Advokat
H.N.A.
Østerås


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


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

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



Ren kopi bekreftes
Kaare Schanke

Kaare Schanke
Advokat
M.N.A.
Østerås

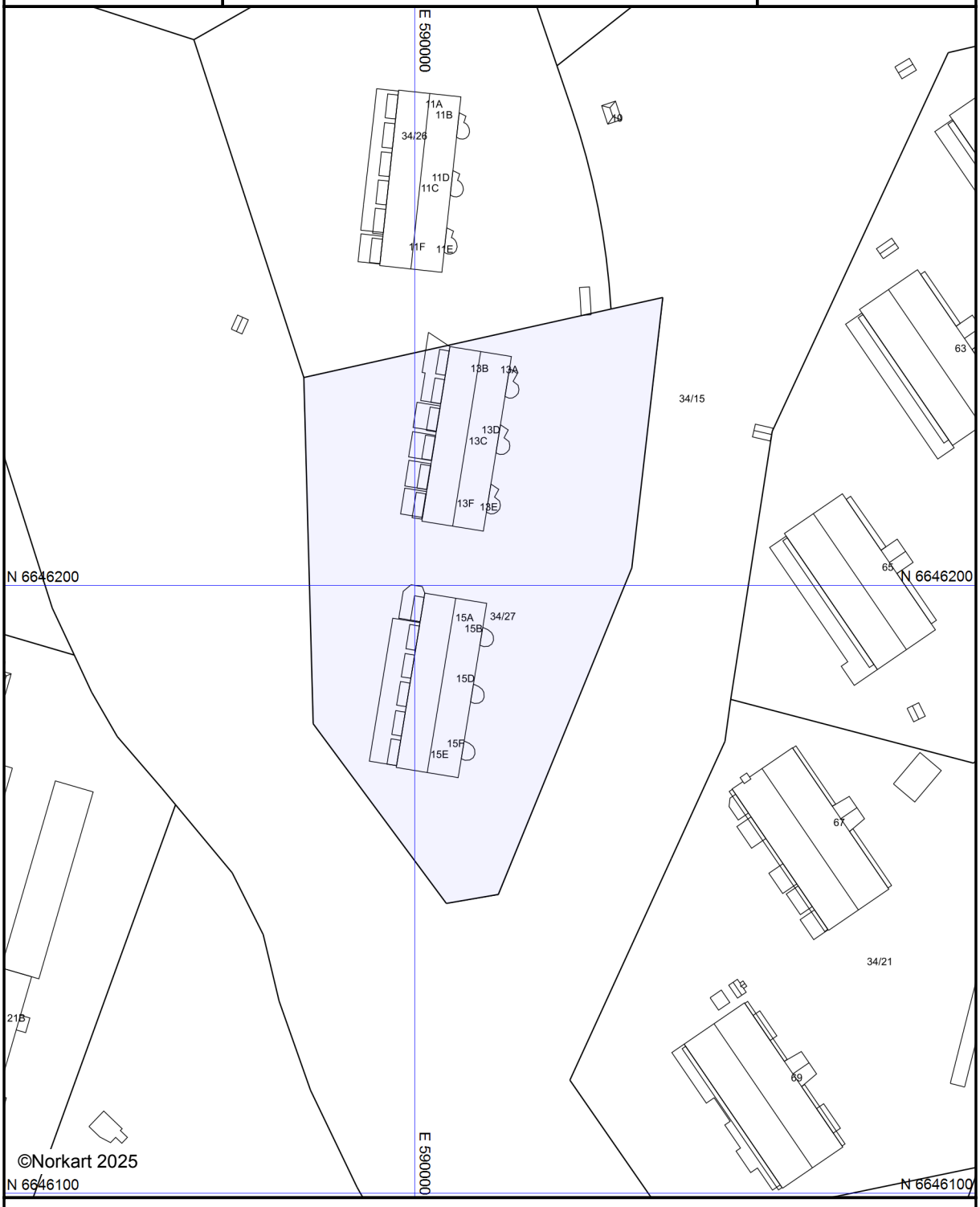
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 34/27/0/10
Adresse: Eikskollen 13D
Utskriftsdato: 03.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

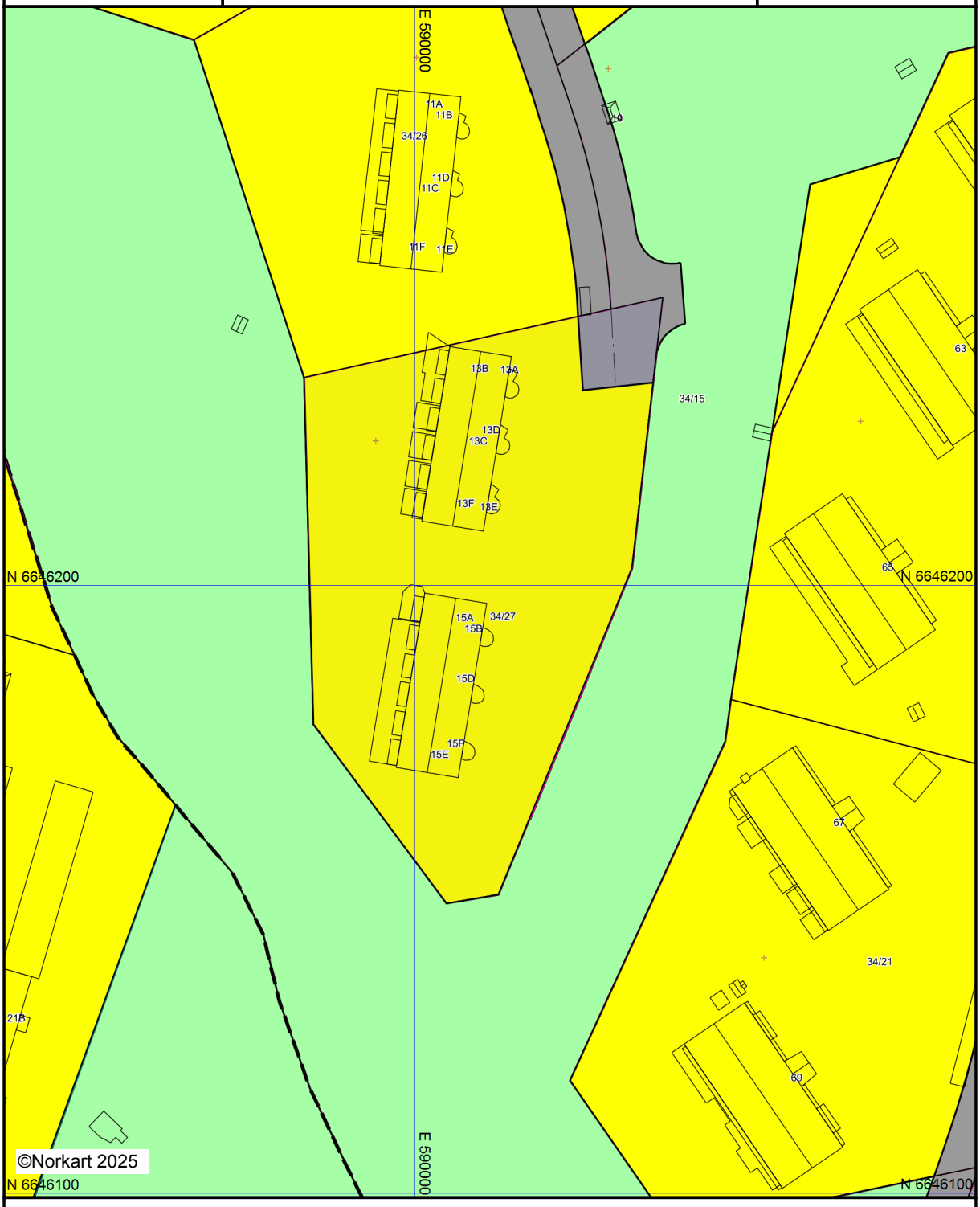
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 34/27/0/10
Adresse: Eikskollen 13D
Dato: 03.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjen,syk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Turveg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon
OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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