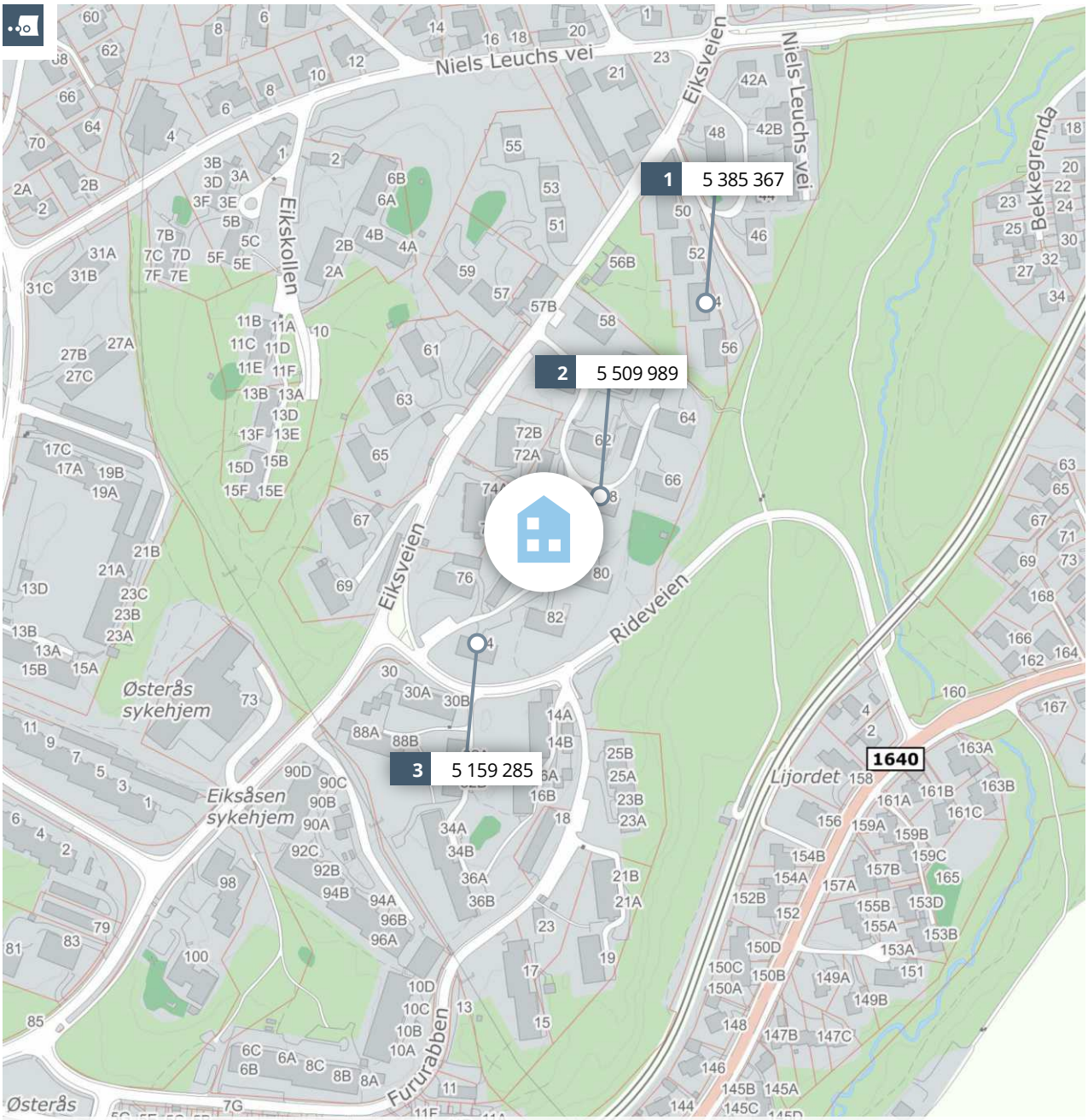
PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

EIKSVEIEN 78

Vedlegg

Diverse vedlegg fra kommune, forretningsfører/styre, tilstandsrapport, egenerklæringskjema etc.

(Viktig å lese alle vedlegg)



Meglers verdivurdering

EIKSVEIEN 78

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 04.02.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Daniel Duman.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Eiksveien 78, 1361 ØSTERÅS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1957

GNR 34 BNR 19 FNR 0 SNR 101 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Østerås-Eiksmarka 10

Verdivurdert til

4 900 000

-	4 900 000	71 014
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	69 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1957

Fellesutgifter	3 872
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2
Balkong	

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

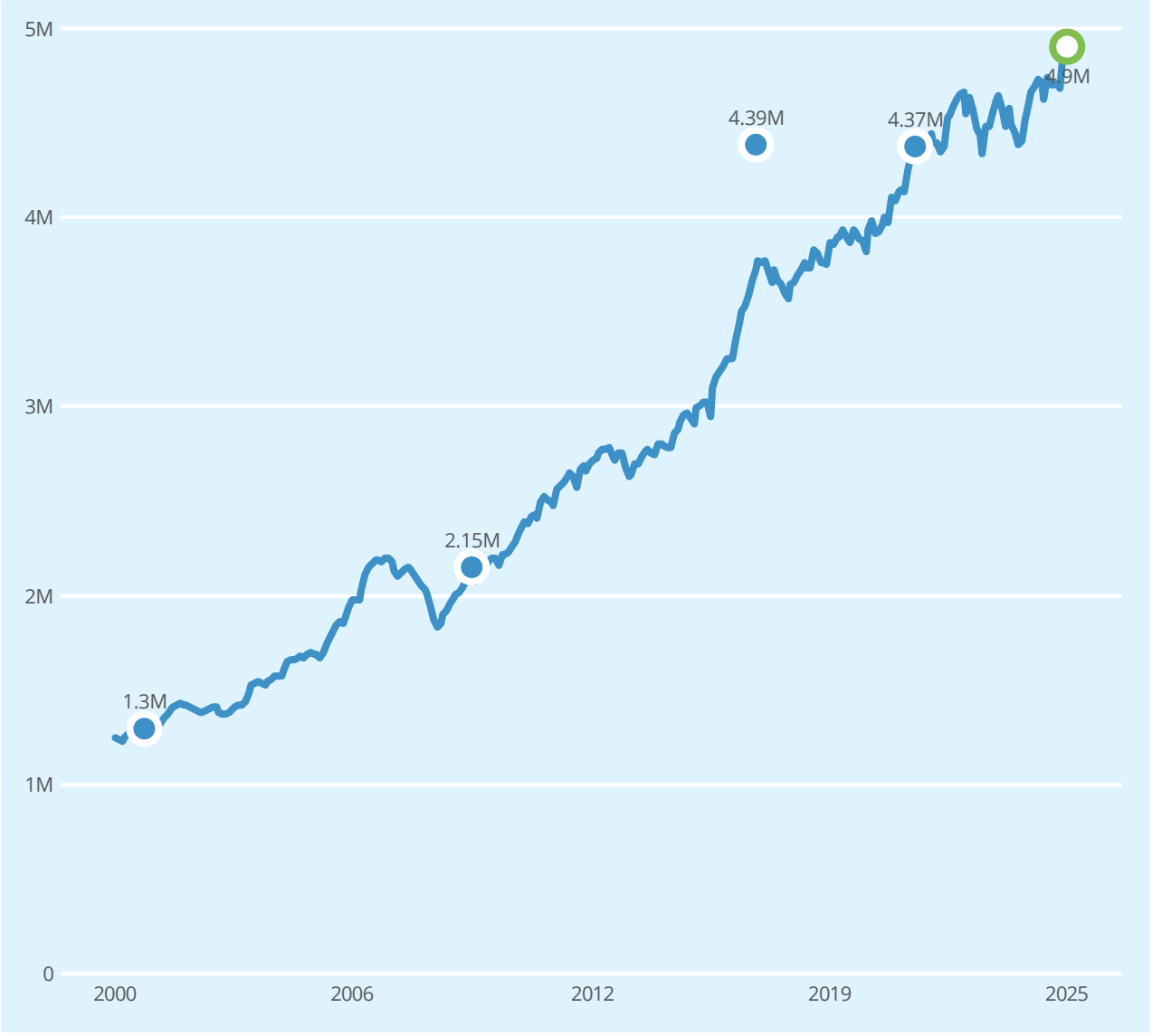
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Eiksveien 54 66 m²	1952	3. etg	2 sov	16.11.2024	4 950 000	**5 200 000**	185 367	5 385 367	**81 596**
2	Eiksveien 68 75 m²	1955	2. etg	2 sov	20.08.2024	5 600 000	**5 500 000**	9 989	5 509 989	**73 467**
3	Eiksveien 84 69 m²	1955	3. etg	2 sov	31.05.2024	4 950 000	**5 150 000**	9 285	5 159 285	**74 772**

Sentral 3-roms eierleilighet i 2. etasje med syd-vestvendt innglasset balkong på ca. 9 kvm. Leiligheten ligger på Østerås i et område som grenser mot Oslo. Her er det nærhet til skog og mark, kjøpesentre, T-bane og buss(retning Lysaker og Sandvika), golfbaner m.m. Sameiet disponerer flere parkeringsplasser og noen garasjeplasser. Boligen ligger fint til og har gjennomgående ok standard.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.03.2021	31.03.2021	24.06.2021	4 450 000	4 350 000	23 340	4 373 340	
21.09.2018		21.09.2018	-	2 175 000	-	2 175 000	2
08.02.2017	14.02.2017	02.05.2017	3 700 000	4 350 000	40 411	4 390 411	
30.10.2009	30.11.2009	08.03.2010	2 200 000	2 150 000	-	2 150 000	
29.06.2001		29.06.2001	-	1 300 000	-	1 300 000	

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 1361 ØSTERÅS nå

7
leiligheter til salgs

7.4M
7.2M
6 968 000 Prisantydning i snitt
6.8M
6.6M
6.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
56
dager

Leiligheter solgt i 1361 ØSTERÅS siste 3 mnd

20
leiligheter solgt

5.7M
5 554 000 Salgspris i snitt
5 431 000 Prisantydning i snitt
5.3M
5.1M

Solgt i snitt i løpet av
15
dager

for 2.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

84 894 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd
79 817 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
71 014 Eiksveien 78 Totalpris 4 900 000

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Eiksveien 78, 1361 ØSTERÅS
BÆRUM kommune
gnr. 34, bnr. 19, snr. 101

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 09.01.2025 **Rapportdato:** 27.02.2025 **Oppdragsnr.:** 21750-1309 **Referansenummer:** GC5417

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegard Anjum **Vår ref:** Vegard Anjum

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig

Vegard Anjum

Uavhengig Takstingeniør

vegard.anjum@tek-norge.no

400 96 057

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i bygningens 2.etasje og inneholder: Entre, bad, kjøkken, stue og to soverom. Utgang fra stue til innglasset balkong.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt og i normalt god stand. Enkelte bygningsdeler har imidlertid høy alder, og oppgraderinger må forventes på sikt. Erfaringsmessig bør det alltid forventes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass
Finert inngangsdør.
Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass
Sydvendt innglassetbalkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Veggene har tapet og malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM Gå til side

Bad

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og plast
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Boligen varmes opp gjennom radiatorer. Felles varmesentral for bygget.
Boligen har hovedsakelig åpent ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i felles oppgang . Det er installert automatsikringer i sikringsskapet
Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

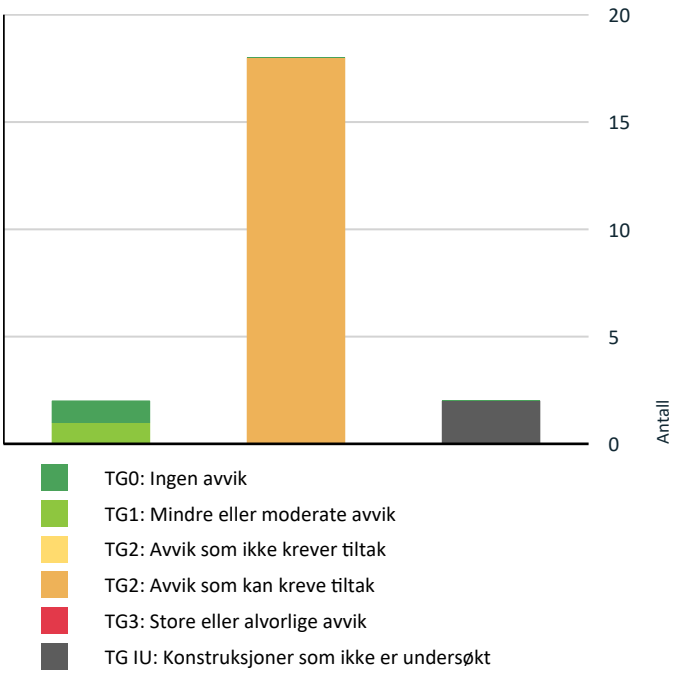
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1957

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 1985

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Flere av vinduene er av eldre alder og det gjøres oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper. Det er videre større risiko for punktering og det må forventes en viss slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Nødvendige tiltak for eldre vinduer kan inkludere justering av vindusrammer, etterstramming av håndtak, smøring av alle bevegelige deler og bytte av tetningslister for bedre isolasjon.

Utskifting av vinduene på sikt må forventes. Utskifting av vinduene vil ha god energieffekt.

Vedlikeholdsansvaret for vinduer (utvendig) og utskifting påhviler normalt borettslaget/sameiet/aksjelaget.

TG 2 Dører

Finert inngangsdør.
Balkongdør med rammer og karm av tre med isolerglass stemplet med produksjonsår: 1985

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Inngangsdøren har en del brukslitasje i form av hull etter tidligere oppheng og er av eldre alder.
-Balkongdøren er av eldre alder og det gjøres oppmerksom på at eldre isolerglass har dårligere energiegenskaper.
Eldre isolerglass har videre større risiko for punktering og det må forventes en viss slitasje. Balkongdøren har også en skade som mest sannsynlig skyldes en tidligere fuktskade.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Inngangsdøren og balkongdøren fungerer med avvikene, men det bemerkes at eldre dører er mindre energieffektive og har dårligere isolasjon mot støy. Nye tetningslister kan vurderes for å begrense kaldt trekk og støy utenfra.

Det bør forventes utskifting på sikt. Utskifting av balkongdøren vil ha en god energieffekt.

Vedlikeholdsansvaret for dører (utvendig) og utskifting påhviler normalt borettslaget/sameiet/aksjelaget.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt innglassetbalkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen. Balkongen er oppmålt til ca 9 kvm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er påvist bom (hullyd) under enkelte gulvfliser

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Bom kan forekomme av ulike årsaker hvor flere ikke er en skaderisiko eller kvalitetsforringelse. Observer tilstand jevnlig. Ved negativ utvikling må tiltak iverksettes.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Veggene har tapet og malte flater.
Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er påvist som skader på parkettgulvet og noen ufagmessige avslutninger ved dørkarmer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Avvikene er mest kosmetisk. Ingen umiddelbare tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er tatt stikkprøver med laser for å avdekke eventuelle høydeforskjeller i etasjeskillet.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 14 mm innenfor 2 meter i stuen

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

I følge radonkartet fra NGU er det lave eller moderate mengder med radon i området ved leiligheten.

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

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Dørene har noe bruksslitasje og det er påvist noe svelling i underkant av badedøren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Dørene fungerer med avvikene ingen umiddelbare tiltak. Lokal utbedring kan vurderes.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad fra ca 2006 (opplysning fra tidligere salgsoppgave)
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Ingen dokumentasjon foreligger.

Tilstandsrapport

Tettesjiktet/membran på baderommet har oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger i nær fremtid.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. høydeforskjellen er målt til ca 7 mm.

-Det er påvist bom (hullyd) under enkelte gulvfliser.
Bom (hullyd) kan indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-For at badegulvet skal bli vurdert til TG1 må fallforholdene/høydeforskjellene utbedres. Det vil være naturlig å utbedre forholdene ved en oppgradering av baderommet.
Når høydeforskjellene ikke er i henhold til anbefalinger vil det ved et tett sluk være fare for av vannet kan renne ut av baderommet og gjøre skade på tilstøtende rom.

- Bom kan forekomme av ulike årsaker hvor flere ikke er en skaderisiko eller kvalitetsforringelse. Observer tilstand jevnlig. Ved negativ utvikling må tiltak iverksettes.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre støpjernssluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Sluk i dusjsonen med synlig klemring og mansjett. Eldre støpjernssluk ved vask.

Vurdering av avvik:
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Normal brukstid for toppsmurt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Tettesjikt/membran har oppnådd høy alder og løsningen med membran smurt ned på sluket uten bruk av klemring anses som en usikker løsning. Det bør forventes oppgraderinger i nær fremtid. Dusjkabinett med direkte avløp til sluket bør installeres for å forhindre direkte vannpåkjenning på gulv/vegger.

Eldre membraner har større risiko for plutselig svikt som kan føre til skade. Særlig utsatt er det ved avslutning av membranen mot sluket.

Det er opplyst i tidligere egenerklæring at det er utført rørfornying i regi av borretslaget og at sluket er oppgradert, men det foreligger ingen dokumentasjon på tiltaket. Ta kontakt med styret for å innhente dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

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

Tilstandsrapport

Lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne er ikke verifisert/dokumentert. Eventuelle lekkasjer skal kunne oppdages raskt, og ikke føre til unødige skader på andre installasjoner eller bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne.
Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

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

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

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

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Omsluttende vegger mot våtrommet er av mur/betong og hulltaking er unntatt i forskriften. Ingen symptomer på fukt/fuktskader ved andre fuktundersøkelser. Fuktsøk i aktuelle områder utført med mms2 protimeter

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikro og stekeovn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Kjøkkenet har en del alders/bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Kjøkkenet fungerer med avviket , men det bør forventes oppgraderinger på sikt.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

-Det er ingen ventilasjon til kjøkkenet bortsett fra åpningsbare vinduer

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

-Utbedring av ventilasjonen kan utføres med vegg/vindusventiler. Tiltaket må mest sannsynlig gjøres i fellesskap i borretslaget og ikke som et enkeltstående tiltak i denne boligen.
Manglende ventilasjon på kjøkkenet kan føre til opphopning av matlukt, fukt og fett, som kan gi et dårlig inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekraner er påvist under oppvaskkum på kjøkkenet.

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

Normal brukstid ca 40 år legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

-Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at det er utført rørfornying i regi av borretslaget, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette tiltaket. det anbefales og ta kontakt med styret å innhente dokumentasjon.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

-Enkelte rom mangler mulighet for tilluft via vegg/vindusventiler.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Tiltaket med å etablere veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det må mest sannsynlig utføres i fellesskap i borretslaget og ikke som et enkeltstående tiltak i denne leiligheten.

Mangelfull ventilasjon og mangel på tilluft i ett eller flere rom kan føre til dårlig luftkvalitet, høyere fuktighet og et mindre komfortabelt inneklima.

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Anlegget for varmt forbruksvann er ikke besiktiget eller vurdert av takstingeniøren. Ansvaret for eventuell kontroll ligger på sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt hjemmelshaver

TG 2 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Boligen varmes opp gjennom radiatorer. Felles varmesentral for bygget.

Det tas spesifikt forbehold om at undertegnede ikke har tilstrekkelig kompetanse til å vurdere slike anlegg utover enkel visuell kontroll og dokumentkontroll. For ytterligere informasjon om anleggets tilstand anbefales det å kontakte fagmann.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Eldre radiatorer med vannbåren varme kan ha redusert effektivitet og lekkasjerisiko, noe som kan føre til dårlig oppvarming, høye energikostnader.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har hovedsakelig åpent ledningsnett for strøm.

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang . Det er installert automatsikringer i sikringsskapet

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

   Det er ikke utført noen elektriske arbeider i leiligheten i nåværende eiers eie. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført eventuelle tidligere utførte arbeider.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Vi anbefaler alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der anlegget ikke er dokumentert fullt ut etter 1999.

   Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

Generell kommentar

Det foreligger ingen dokumentasjon på når det elektriske anlegget ble installert eller eventuelt totalrehabilitert (fullstendig utskiftet fra inntakssikring og videre). Det finnes dokumentasjon på en El-kontroll utført av Elvia i 2024, men denne kontrollen omfatter ikke dokumentgjennomgang. For at anlegget skal kunne vurderes til tilstandsgrad TG1, må det foreligge dokumentasjon på alt arbeid utført etter 01.01.1999, eller bekreftelse på at anlegget er totalrehabilitert med fullstendig utskifting fra inntakssikringer og videre.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler, røykvarsler, og 6 kg pulverapparat.

Tilstandsrapport

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

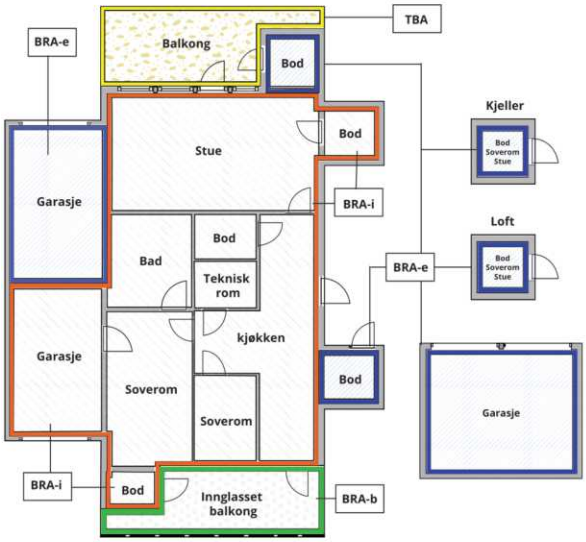
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	69		9	78	
Loftsbod		3		3	
Kjellerbod		6		6	
SUM	**69**	**9**	**9**		
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Stue		
Loftsbod		Loftsbod	
Kjellerbod		Kjellerbod	

Kommentar

Bod i kjeller er påvist av eier. Medtatt som BRA-e, ikke medtatt som S-rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	69	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2025	Vegard Anjum	Takstingeniør
	Ida Nilsen Stabrun	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	34	19		101	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Eiksveien 78

Hjemmelshaver
Stabrun Ida Nilsen

Siste hjemmelsovergang

År
2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er gjennomgått i etterkant av befaringen.	Gjennomgått		Nei
Salgsoppgave	05.10.2021	Krogsveen Eiendomsmegler	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	02.03.2021	Anticimex	Gjennomgått		Nei
Avsluttet tilsynssak	11.03.2024	Elvia Elkontroll	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GC5417

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250017

Selger 1 navn
Ida Nilsen Stabrun

Gateadresse
Eiksveien 78

Poststed	Postnr
ØSTERÅS	1361

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 7266892

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250017

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sameiet fikk samtlige rør i blokka fornyet høsten 2019. I tillegg ble sluket på badet oppgradert. (informasjon fra egenerklæring til tidligere eier)
Arbeid utført av	BTS Rørfornying AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sluk ble oppgradert i forbindelse med rørarbeidet som ble gjort høsten 2019. Arbeidet er gjort i regi av styret i sameiet, se for øvrig vedtak sak 6.1 i protkoll fra ordinært årsmøte 2019.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sameiet fikk samtlige rør i blokka fornyet høsten 2019. I tillegg ble sluket på badet oppgradert. (se informasjon over)
Arbeid utført av	BTS Rørfornying

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Takstmann målte skjevhet i gulv i stuen på befaring. Se evt. rapport fra takstmann.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bergvarmeanlegget er underoppgradering. Det borres flere og nye dype hull + oppgraddering av anlegget generelt. Se orientering i årsberetning/innkalling til årsmøte 2024, sak 5 side 27 og ekstraordinært årsmøte 6. nov 2025
Arbeid utført av	Bergvarmeanlegget til boligsameiet havarerte vinter 2023

Filer

Samsvarserklæring el-anlegg.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kontroll av El-anlegget til leiligheten utført av Elvia i mars 2024. Det ble ikke funnet avvik.

Document reference: 7250017

Filer

Eltilsyn - Elvia mars 2024.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I hht innkalling til årsmøtet 2024 har det blitt gjort takarbeider . Regner med at dette er blitt utført av sameiets vaktmester evt innleide faglærte.
Arbeid utført av	Vaktmester

Filer

Innkalling til Årsmøte i Eiksmarka-2024 (1).pdf

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er foreslått at tidligere Østerås bo- og behandlingssenter i Eiksveien 73 skal bygges om til barnehage, helsestasjon mm. Utbygging/endring ble satt på vent. Vet ikke mer hvor prosessen står nå.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Jeg regner med det finnes skaderapport for det havarerte varmeanlegget. Kontakt styret i sameiet.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250017

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Sameiet er i gang med større oppgradering av varmeanlegget. Det borres nye hull og nye varmesentraler settes inn i blokk 76 og 84. Det skal også settes i gang et vedlikeholdsprosjekt som i første omgang innebærer bytte av vinduer og balkongdører og evt nye inngangsdører/dører til loft og kjellere. Prosessen med å skifte nye vinduer starter over påske 2026. Henviser til Innkalling til ekstraordinært årsmøte 6. nov 2025. Det vil medføre økt husleie av i dag og økning av fellesgjeld.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Ihht til driftsrapport for 2023 i årsmøteinnkalling for 2024 pkt 12 er det rotter på fellestomt. Satt ut åtesjoner og rotteproblemet er redusert. Jeg har aldri sett rotter på tomten i de årene jeg har bodd her.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250017

Tilleggskommentar

Lavt strømforbruk, radiatorer som varmer opp leiligheten og den ligger sørvendt så gode solforhold.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250017

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Stabrun	2290b8659aeb0bf4b1ee bcfa484ac3b2c3badf4c	17.12.2025 21:51:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250017

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Eiksveien 78

Nabolaget Østerås - vurdert av 112 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Eikeli skole (1-7 kl.) 445 elever, 21 klasser	14 min 1 km
Eiksmarka skole (1-7 kl.) 557 elever, 25 klasser	15 min 1.1 km
Steinerskolen i Bærum (1-10 kl.) 190 elever, 10 klasser	27 min 2 km
Østerås skole (8-10 kl.) 383 elever, 28 klasser	8 min 0.6 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 292 elever, 17 klasser	6 min 2.2 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	16 min 1.2 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Rideveien Linje 2N, 212, 230	2 min 0.2 km
Lijordet Linje 2	6 min 0.5 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	9 min 5.2 km
Sollerud Linje 13	9 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 13 km

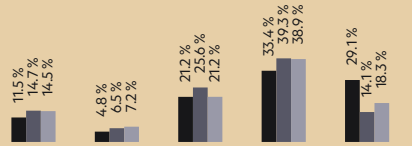
BARNEHAGER

Østerås barnehage Avd Fururabben (1... 41 barn	5 min 0.4 km
Østerås barnehage (1-5 år) 115 barn	8 min 0.6 km
Østerås barnehage Avd Ovenbakken (1... 12 barn	9 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Eiksmarka	2 min
Meny Østerås	10 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

SPORT

Eikeli videregående	9 min
Østerås skole	9 min
Østerås Treningssenter	10 min
Fresh Fitness Østerås	10 min

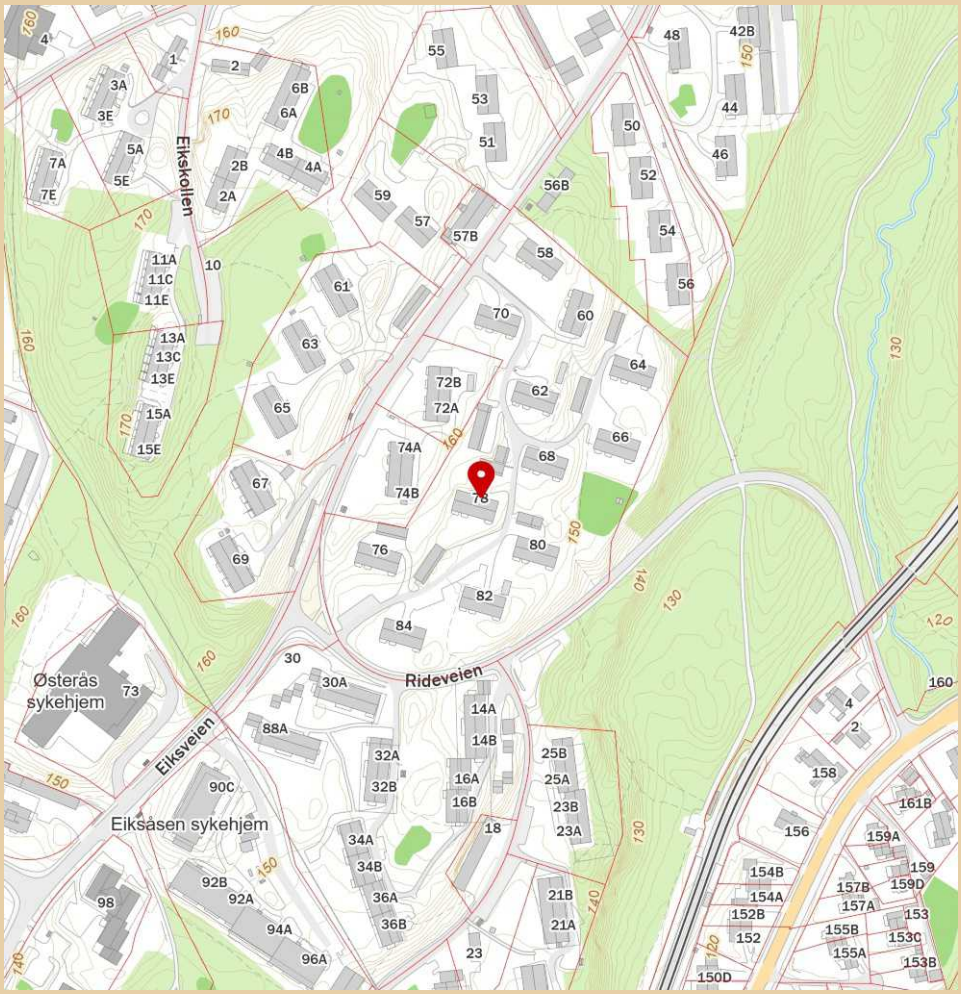
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Boligopplysninger:

Eiksmarka Boligsameie
Eiksveien 78
1361 ØSTERÅS

Vår ref.: 262/101
Type: Sameie
Eiere: Ida Stabrun

Organisasjonsnr: 871 258 392
Seksjonsnr: 101

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 016

Felleskostnader:	Avdrag lån	718
	Felleskostnader bolig	3 871
	Renter og omkostninger lån	177
	Komplett mini (tv og internett)	150
Tilleggsytelser:	Trappevask	100

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2026 Tot. utg. i kr.: 6 587

Felleskostnader:	Avdrag lån	307
	Felleskostnader bolig	5 800
	Renter og omkostninger lån	230
	Komplett mini (tv og internett)	150
Tilleggsytelser:	Trappevask	100

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	22 334	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	3 216 187	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94907080972, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 08.12.2025: 6.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 107
Saldo per 08.12.2025: 3 216 187
Andel av saldo: 22 335
Første termin/første avdrag: 13.11.2024 (siste termin 13.10.2034)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Skjalg Vilfred Utheim
Adresse:	Likollen 60 F
Postnr/-sted:	1481 HAGAN
E-post:	skjalgutheim@gmail.com
Webside:	https://eiksmarkabs.no/

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 34/19 - seksjon:101

Boligopplysninger:

Eiksmarka Boligsameie	Vår ref.:	262/101
Eiksveien 78	Type:	Sameie
1361 ØSTERÅS	Eiere:	Ida Stabrun
Organisasjonsnr: 871 258 392		

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Eiet

ORDENSREGLER

FOR

EIKSMARKA BOLIGSAMEIE

Sist endret på ordinært sameiermøte 27. mars 2014, 16. mars 2017, 5. juni 2025.

1. Generelt

a) Ordensreglene tar sikte på å sikre sameierne og leietakere god orden, ro og trivsel i boligsameiet ved fastsettelse av visse informasjoner, normer, påbud og forbud.

b) Den enkelte sameier og leietaker skal være i besittelse av ordensreglene, kjenne innholdet og er ansvarlig for at reglene blir overholdt.

c) Legg merke til følgende:

- Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00 (søn- og helligdager til kl. 08.00).
- Snekring, banking eller annen sterk sjenerende støy som forårsakes av større maskiner, verktøy e.l. skal begrenses til vanlig arbeidstid på ukens 5 virkedager. På søn- og helligdager må sjenerende støy ikke forekomme.
- Sang og spill på musikkinstrumenter og musikkanlegg må ikke ha så høyt lydnivå at det sjenerer naboer.

2. Veier og gangstier

Sameiet har ansvar for strøing og snørydding utenfor trapp ved blokkinngangene, noen terreng-trapper og miljøet rundt nedgravde containere. Sikring av denne typen adkomst er begrenset å gjelde innenfor vaktmesters normalarbeidstid. Utover dette har beboere et brukeransvar for å sikre forsvarlig gangvei på nevnte plasser.

3. Vedlikehold

For sameieres vedlikehold av egen leilighet vil nevnes:

- Ved ombygging/restaurering av leilighetens elektriske anlegg, minnes det om at største tillatte hovedsikring er 25 ampere.
- For å unngå sus og during i rørledninger må pakninger i kraner skiftes straks en kran lekker, hyler eller "slår".

- Leiligheter som har entredør med låstype "TrioVing" 5116 bør merke seg at denne typen har en svak låsdel som lett kan brekke. Delen bør derfor kontrolleres og evt. skiftes.
- "Stille" innbrudd ved å fjerne vindusruter i balkongdører eller vinduer kan gjøres betydelig vanskeligere ved å feste listverk rundt ruten med enveisskruer.

Det vises for øvrig til vedtektene § 8 i forhold til hvilke tiltak som krever godkjennelse av styret.

4. Låsing, navneskilt, orden o.l.

a) Dørene til loft og kjeller skal alltid være låst.
b) Postkasser skal være utstyrt med navneskilt som ordnes av vaktmesteren. Manglende nøkkel kan bestilles/kjøpes av den enkelte.
c) Entrédører skal til enhver tid være utstyrt med tydelige navneskilt og dørene skal holdes lukket. Dette er beboernes eget ansvar. Blir det ikke etterkommet, vil styret etter en viss tid anskaffe navneskilt for eiers regning.
d) Vinduer som åpnes i trappeoppgangene skal sperres i luftestilling og vedkommende som åpner vinduet er ansvarlig for at det blir lukket.
e) Taklukene og vinduene på loftet er ikke beregnet til lufting. De skal derfor alltid være lukket.
f) Boligblokkens beboere er ansvarlig for renhold av kjelleretasje, loftsetasje, trappeoppgang og tilhørende vinduer. Videre er de ved en turnustjeneste eller ved hjelp av leid rengjøringspersonell ansvarlig for ukentlig(e) vask av alle blokkens trapper. Loft, trappeoppgang og fellesrom i kjelleren skal grundig rengjøres minst én gang hvert år.
g) Det er ikke tillatt:
   - Å sette fra seg sykler, sparkstøttinger, kjelker, ski e.l. i trappeoppgangene. Barnevogner tillates på kjellernivå.
   - Å etterlate skitne barneklær, leker, støvler e.l. utenfor entrédørene.
   - Å la barn leke eller støye i trappeoppgangene, på loft eller i kjeller.

5. Brannverntiltak

I forbindelse med brannvern må følgende iakttas:

a) Leilighetene skal utstyres med godkjent slukkemiddel fastsatt av Asker og Bærum brannvesen. Leiligheter som benytter brannslange som slukkemiddel skal knytte dette til egen kran som også merkes tydelig.
b) Det skal være minst 1 røykvarsler i hver midtleilighet. Den monteres i entrétak. I alle andre leiligheter skal det være minst 2 røykvarslere. Disse monteres i henholdsvis stuetak og entrétak. Ved nødvendig bytting av batterier fås disse gratis av tillitsvalgt eller av vaktmester på forespørsel.
c) Sameiere og beboere er pliktig til å gjøre seg kjent med EBS egen brannvernplan fastsatt ved styret. Brannvernplan finns i alle oppganger.
d) Det skal alltid holdes ryddig foran feielukene.
e) Beboere som har feieluke i bodene er ansvarlig for å åpne bodene under feiing.
f) Vær oppmerksom på følgende mulige elektriske brannfeller:
   - Støpsler som sitter for løst i kontakter pga. for tynne pinner i støpsel e.l.
   - Koblingslabyrinter der for mange fordelingsledninger er sammenkoblet.
   - Gamle innvendig nedstøvete PC og TV-apparater.

6. Bruk og behandling av balkonger

Ved bruk og behandling av balkonger skal følgende ivaretas:

a) Sameiere og leietakere bør normalt i sommerhalvåret beplante blomsterkassene med levende eller kunstige blomster.

b) For å unngå at blomsterkassene av plast blir ødelagt av frost bør kassene om høsten:
   - Enten tømmes for jord og lagres på høvelig sted.
   - Eller uten å tømmes lagres frostfritt i f.eks. kjellerbod.

c) Snø må fjernes foran balkongdøren da dette er alternativ rømningsvei i tilfelle brann.

d) Når evt. snø på balkongene smelter, må det påses at balkongsluk og avløpsrør ikke er tilstoppet eller frosset, da smeltevannet må ha fritt avløp.

e) Grilling kan kun foretas i den grad det ikke er til sjenanse for naboer med hensyn til røyk og/eller strek matlukt. Det understrekes dessuten at forskrifter for bruk av grillapparat fyrt med kull, gass eler elektrisitet nøye må overholdes. Engangsgrill er i følge brannvesenet ikke tillatt.

f) Ved montering av faste utelys under balkongtaket må lysene ikke monteres så langt ut fra husveggen at det sjenerer naboen. Dette gjelder selvsagt ikke mindre temporære lys som juletrebelysning o.l.

g) Ved evt. innvendig paneling av balkongens rekkverk, er det en forutsetning at det benyttes brannsikre materialer og at det gis mulig og lett adgang til balkongens 2 justeringsmuttere.

h) Følgende er ikke under noen omstendighet tillatt:
   - Å henge tøy, tepper eller sengeklær over sideglass eller frontrekkverk.
   - Å riste tøy, tepper eller sengeklær fra balkongen.
   - Å sette opp synlige klessnorer eller tørkestativ på balkongen.
   - Å feste parasoller i flaggholder.
   - Å bruke spyleslange til rengjøring av balkongen.
   - Å montere synlige parabolantenner på balkongen eller husveggen.
   - Å montere fargede persienner på inngassede balkonger, kun hvite.

7. Behandling av søppel/avfall

a) Beboerne plikter å følge gjeldende kildesorteringer ved nye nedgravde avfallskontainere. Og henholdsvis sortere ut papir, plast, glass og metall samt restavfall til egne containere.

b) Spesialavfall som malingsrester, tynnere og medisinrester må ikke legges i våre **nedgravde containere**, men for førstnevnte levers på "skvettenstasjoner" (nærmeste på Grini bensinstasjon) og for medisiner på apotek.

c) Hageavfall (som kvist, løv, gress og planterester) kan for mindre mengder av den enkelte komposteres på egne komposteringsplasser. For øvrig kan hageavfall under vårrengjøring legges buntet eller i søppelsekker. Avfallet blir da hentet av Eiksmarka Vel eller av vaktmester.

d) Ombyggingsavfall og grovavfall, inkl. møbler, metaller o.l., men ikke hvitevarer og bildekk, leveres i boligsameiets spesielt innleide containere eller transporteres av den enkelte som spesielt avfall til ISI avfallsdeponi.

e) El-avfall (for eksempel hvitevarer) og bildekk bør avleveres til forhandler ved kjøp av nye, eller transporteres av den enkelte til ISI avfallsdeponi.

8. Vaskerier og tørkeplasser

a) Vasketiden i vaskeriene i Eiksveien 62 og 82 er mandag til fredag fra kl. 08.00 til kl. 21.00. Utenom disse tidene er enhver bruk av vaskeriene ikke tillatt, dette gjelder også lørdager, søndager og helligdager. I hvert vaskeri er det montert en tavle med dato og klokkeslett for vasketider.

b) Vaskemaskiner, sentrifuger, ruller og tørketromler skal behandles med forsiktighet og i samsvar med gjeldene rettledninger som enhver bruker av vaskeriene plikter å gjøre seg kjent med.

c) Hver eierseksjon er tildelt hengelås som er merket med seksjonsnummer. Liste med seksjonsnummer er hengt opp ved tavlen.

d) Dersom vedkommende, som har planlagt vasking, ikke innfinner seg og begynner vaskingen innen en halv time etter vaskeperiodens start, kan hvem som helst utenom tur benytte seg av vaskeriet resten av perioden.

e) Hengelåser plasseres på den dato og det klokkeslett når vask ønskes utført av den enkelte bruker. Etter endt vasking tas låsen av og plasseres på ny vaskedato eller på oppbevaringskroker nederst på tavlen.

f) Ved innkast av mynter på myntapparatet innhentes en viss strømmengde og dermed en viss brukertid på vedkommende maskin. For å unngå forkiling av penger i myntapparatene, er det viktig at myntknappen dreies helt til høyre stopp og at knappen ikke slippes tilbake til venstre posisjon før apparatet har fått anledning til å "svelge" den første kronen før neste legges på.

g) Vaskerigulv skal i nødvendig utstrekning rengjøres etter bruk og lo må fjernes fra filter i tørketrommel.

h) Det er ikke tillatt å rulle vått eller sterkt fuktig tøy da dette kan føre til at rulle-kledene rives i stykker. Det er heller ikke tillatt å rulle filleryer eller tøy som er forsynt med knapper, glidelåser e.l.

i) Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn beboerne ved vårt sameie. Som beboer i denne forbindelse regnes også langtidsgjester. Gjesters evt. bruk av vaskeriene skal normalt kun foregå sammen med vertskapet. Skulle det av spesielle årsaker ikke være mulig, så er det i tilfelle vedkommende sameiers/ leietakers ansvar hva angår utlån av dørnøkler og hengelås samt vaskerens kjennskap til instrukser og ansvarlig bruk av maskiner.

j) I tørkeskapene er det påført en brukstid som må overholdes. Det er likevel tillatt at dagens siste brukere lar tøyet henge over natten, men det må fjernes i god tid før neste dags brukstid. Varmeviftene i tørkeskapene i Eiksveien 82 har en forhåndsinnstilt gangtid på 2 timer etter påslag.

k) Utendørs tørkeplasser må ikke være i bruk på søn- og helligdager.

l) Barn må ikke oppholde seg i vaskeriene (husk farlige ruller). Inngangsdøren skal holdes låst.

m) Lyset skal slås av når vaskeriet forlates.

n) Det skal foretas hovedrengjøring av vaskeriene annen hver måned av brukerne i hver boligblokk. Tillitsvalgt er, om nødvendig, ansvarlig for igangsetting av rengjøringen og at det blir kvittert for arbeidet på oppslått turnusliste i vaskeriene.

9. Kjæledyr

a) Sameier og leietakere kan holde kjæledyr i.h.t de bestemmelser som til enhver tid gjelder i Bærum kommune.

b) Dersom kjæledyr er til sjenanse eller ulempe for en eller flere av de øvrige sameiere/leietakere, kan styret krever kjæledyr fjernet.

c) Hunder skal ikke løpe fritt på sameiets område uten eiers tilsyn (husk båndtvang).

d) Hundeeiere pålegges umiddelbart å fjerne ekskrementer etter egen hund.

10. Veggdyrkontroll

Hvis det blir påvist veggdyr i en leilighet, må dette snarest meddeles styret som vil sørge for nødvendige tiltak.

11. Motorkjøretøyer og parkering

a) Ved kjøring på sameiets område må det vises stor aktsomhet. Øvelseskjøring, tomgangskjøring eller rusing av motorer må ikke finne sted.
b) Parkering innen sameiets område er kun tillatt for beboere og deres gjester. Parkeri ng er kun tillat for registrert motorvogn i kjørbar stand og parkert lovmessig på op pmerkede parkeringsplasser. Styret eller driftsansvarlig kan i unntakstilfeller gi dis pensasjon til kortvarig parkering av tilhenger til motorvogn (maksimal varighet på et døgn).
c) Biler uten registreringsnummer og motorvogn med kjøreforbud vil bli tauet bort f or eiers regning. Beboere kan parkere på samme parkeringsplass i inntil fire uker i strekk. Deretter vil bilen bli tauet bort for eiers regning. Dersom man har behov for å ha bilen parkert på samme plass utover fire uker (for eksempel ved reise), kan m an søke styret om dispensasjon.
d) Motorvogn med fossilt brennstoff har ikke anledning å parkere på ladestasjoner for elbiler. Disse risikerer også borttauing ved ny overtredelse etter det har vært gitt e n advarsel.
e) Beboere er overfor egne gjester ansvarlig for å påpeke eventuelle sjenerende/ulovl ig parkering. Ingen har krav på noen bestemt parkeringsplass, og ingen plasser kan lånes ut til bileiere som ikke bor i vårt sameie. Stans av kjøretøy utenfor inngangs dører skal begrenses til det absolutt nødvendige. Innleide håndverkere og hjemmeh jelpere bør også, som hovedregel under sine opphold i vårt boligsameie, parkere si ne kjøretøy på oppmerkede plasser.
f) Motorsykler og mopeder bør ved parkering ikke oppta en plass alene, men parkeres i tilknytning/nærhet av parkeringsplass eller flere sammen på oppmerket parkeringsplass. Ved langtidsparkering kan motorsykler og mopeder plasseres i sykkelrom i kjellere, dog under forutsetning av at kjøretøyet er tømt for drivstoff.
g) Beboernes behov for bilgarasje besvares/løses ved henvendelse til boligsameiets eget garasjelag.

12. Grøntanlegget

a) For å unngå frostsprenging av vannings-/utekraner skal vanntilførsel til kranene stenges av om vinteren ved hjelp av egne innekraner.
b) Klatretrær som villvin o.l. må ikke plantes for klatring oppover husvegger.
c) Av hensyn til de minste barna og omgivelsene (vinduer, blomster o.l.) bør fotballsparking kun foregå på lekeplassen.
d) For alles trivsel bør sameiere og beboere avholde dugnad for å ivareta grøntanlegget. Dugnad innkalles av tillitsmann ved behov. Hekker, prydbusker, blomsterbed ivaretas gjennom dugnadsordningen, mens de større plenområdene klippes av vaktmester der ham kommer til med traktorgressklipper.

13. Tillitsvalgtsordningen

a) Hver boligblokk skal velge en beboer som tillitsvalgt for en periode av minst 1 år. Vedkommende skal sørge for ro og orden i/ved blokken, samt lede/koordinere blokkens renholdsarbeid, dugnader og andre koordineringsoppdrag som måtte bli pålagt av styret (jfr. egen instruks for tillitsvalgt).
b) Sameierne og leietakerne har plikt til å utføre de oppdrag som blir pålagt av tillitsvalgt slik som (dugnader og ordensregler kan åpne for)

c) Beboere som, på grunn av alder eller sykdom, ikke kan utføre sin del av fellesoppgavene, bør, av blokkens øvrige beboere fritas fra nevnte plikter men har mulighet til å bidra økonomisk med et beløp til for eksempel innkjøp av sommerblomster osv.

d) Tillitsmannsmøte avholdes hvert år innen den 20.Januar. Sameierne skal med minst 3 ukers frist varsles om dato og sted for møtet. Tillitsmennene skal i forkant av møtet innkalle til blokkmøte for beboere, der et vanlig flertall bestemmer hvilke saker tillitsmannen skal ta opp på tillitsmannsmøtet

14. Felling av trær

Dersom en seksjonseier i blokka ønsker et tre felt, kan det avholdes en hemmelig avstemning. Samtlige seksjonseiere i blokka skal varsles på forsvarlig vis, og gis en rimelig frist til å avgi stemme. Dersom minst 2/3 deler av de avgitte stemmer er for trefelling, skal tillitsvalgt fremme forslaget overfor styret, vedlagt en skriftlig «hemmelig» avstemming i saken. Vetorett: dersom minst 1/3 del av de avgitte stemmene er imot forslag om felling av tre har derimot disse vetorett mot slik felling.

15. Forhold ved utleie

Sameier skal sørge for at utleier følger vedtatte ordensregler og at leietaker sikres et eksemplar av disse. Sameier forplikter seg også og gjøre utleier kjent med øvrige forordninger i sameiet.
Utleiegebyr: Sameier skal uoppfordret betale inn til EBS sin konto et utleiegebyr på 1.500,- for hvert utleieforhold, samt melde til forretningsfører navn på ny leietager.

16. Endring av reglene

Det er bare sameiermøtet som kan vedta endringer av reglementet. Endringer avgjøres med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Mulige henvendelser fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordens bestemmelser.

17. Behandlingsprosedyre ved klager

Klager over brudd på reglementet sendes **skriftlig** til styret. Styret sørger for behandling og foretar de nødvendige henvendelser. Gjentatte henvendelser fra styret som følger av klager, vil kunne medføre sanksjoner i henhold til Lov om Eierseksjoner.

Eiksmarka Boligsameie



Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Eiksmarka Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Eiksmarka Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Eiksmarka Boligsameie

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Eiksmarka Boligsameie

Tid: torsdag 05.06.2025 kl. 18:00
Sted: Velhuset - Niels Leuchs vei 40

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Geir Ellefsen fra ABBL

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Geir Ellefsen

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

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 246.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Ny forbedret internett og tv avtale

Se vedlagte beskrivelse

Forslag til vedtak: Produktet Telia Flex Max velges som neste tv/bredbåndprodukt fra desember 2025.
Produktet betales over faktura for fellesutgifter som *enhetspris* etter fellesutgifter og på egen linje.

5.2 Ordensreglenes paragraf 11 b) erstattes i sin helhet (parkeringsbestemmelser)

Parkeringer som har skapt problemer:
Basert på observasjoner av uønsket bruk av parkeringsplasser, foreslår styret en oppdatering.

1. Styret har registrert tilfeller der biler som ikke brukes, okkuperer en parkeringsplass over lengre perioder. For å gi hjemmel til å fjerne slike kjøretøy, foreslår styret en endring i ordensreglenes paragraf 11 som gir styret rett til å sørge for borttauing av kjøretøy som står parkert lenger enn fire uker på samme plass. Ved behov for lengre parkering, kan styret gi dispensasjon.
2. Det forslås også en presisering av at biler med kjøreforbud ikke kan parkeres på sameiets område.
3. Det har vært tilfeller der tilhengere til motorvogner har vært plassert på sameiets parkeringsplasser. Styret foreslår å presisere at parkering kun er tillatt for motoriserte kjøretøyer, men at styret eller driftsansvarlig i kan gi dispensasjon for kortvarig parkering av tilhenger.
4. Motorvogn med fossilt brennstoff har parkert på ladestasjoner for elbiler. Dette har begrenset elbiler å kunne lade og dermed forhindre planlagt kjøring.

Forslag til vedtak: Ordensreglenes paragraf 11 b) erstattes i sin helhet med følgende ordlyd:

Parkering innen sameiets område er kun tillatt for beboere og deres gjester. Parkering er kun tillat for registrert motorvogn i kjørbar stand og parkert lovmessig på oppmerkede parkeringsplasser. Styret eller driftsansvarlig kan i unntakstilfeller gi dispensasjon til kortvarig parkering av tilhenger til motorvogn (maksimal varighet på et døgn).

Biler uten registreringsnummer og motorvogn med kjøreforbud vil bli tauet bort for eiers regning. Beboere kan parkere på samme parkeringsplass i inntil fire uker i strekk. Deretter vil bilen bli tauet bort for eiers regning. Dersom man har behov for å ha bilen parkert på samme plass utover fire uker (for eksempel ved reise), kan man søke styret om dispensasjon.

Motorvogn med fossilt brennstoff har ikke anledning å parkere på ladestasjoner for elbiler. Disse risikerer også borttauing ved ny overtredelse etter det har vært gitt en advarsel.

Beboere er overfor egne gjester ansvarlig for å påpeke eventuelle sjenerende/ulovlig parkering. Ingen har krav på noen bestemt parkeringsplass, og ingen plasser kan lånes ut til bileiere som ikke bor i vårt sameie. Stans av kjøretøy utenfor inngangsdører skal begrenses til det absolutt nødvendige. Innleide håndverkere og hjemmehjelpere bør også, som hovedregel under sine opphold i vårt boligsameie, parkere sine kjøretøy på oppmerkede plasser.

5.3 Skifte av revisor fra BDO til KPMG.

Årsaken er av økonomiske, forvaltningsmessige og praktiske grunner
EBS byttet forretningsfører fra BO-alliansen til ABBL fra 1. Januar 2025. ABBL benytter KPMG som revisor. Det ligger i forvaltningspakken at revisor er inkludert i

prisen på forvaltningen når EBS bruker KPMG. EBS sparer et betydelig beløp på slikt bytte og er forhåpentligvis også sikret en revisjon i riktig tid før årsmøtet.

Forslag til vedtak: EBS bytter revisor til KPMG fra regnskapsåret 2025

6. Saker fra sameiere

6.1 Oppdatering av ordensregel 5 brannverntiltak

Forslagsstiller: Ågot Eggum
I den senere tid har det vist seg at branninstruksen ikke er oppdatert og at det ved behov har vært vanskelig å få tak i sameiets nøkkelpersonell.
I tillegg har jeg observert at det oppbevares ganske store grill gassflasker i bodene. Er dette lov eller tilrådelig? Hva skjer om det blir brann i bod området?
Så til stenging av rømningsvei, trappeoppgang. Har erfart at det plasseres el- sykler og el- sparkesykler under trappa. I dag vet vi at det er svært varierende kvalitet på batteriene på slike enheter og at batteriene kan bli brannfarlige ved uforsiktig behandling, som slag og fall.
Vi hører stadig om at slike batterier selvantenner og gir fra seg svært giftig gass. Skulle noe slikt skje hos oss mister vi trappeoppgangen som rømningsvei.

Forslag til vedtak: *Instruksen endres til Sikkerhets og Branninstruks og oppdateres snarest.*

Styrets innstilling: **Styrets forslag til ny brann instruks ordensregel 5, alternativt forslag til vedtak:**

Styret utarbeider og oppdaterer brann-instruks i samarbeid med ABBL sin juridiske avdeling.
(Utvidet forvaltningspakke)

6.2 Oppdatering av Husordensregler og Vedtekter

Forslag fra: Ågot Eggum
I 2019 fremmet jeg et forslag til endring/oppdatering av Husordensreglene. Dette ble avvist med hensyn til at hele regeldokumentet måtte oppdateres som følge av nye offentlige krav til sameier. Det lå da i kortene at det skulle komme en ny oppdatering ganske snart. Vi skriver i dag 2025 og jeg kan ikke se at det har kommet noen ny versjon

Forslag til vedtak: Styret setter ned en gruppe, ledet av et av styremedlemmene, som får i oppgave å fremme en oppdatering av Vedtekter, om nødvendig og Husordensregler på neste års sameie-møte.

Styrets innstilling: **Styrets forslag til oppdatering av husordensregler og vedtekter:**

Styret oppdaterer husordensregler i samarbeid og etter anbefaling fra ABBL juridiske avdeling. (utvidet forvaltingspakke)

6.3 Endring av dagens husordensregel nr.1 Generelt

Det har de siste årene vært flere klager på **unødvendig** støy, uten at det har vært mulig å få bukt med problemet.

Av hensyn til **alle** beboere, ser jeg det nødvendig med en oppdatering av og presisering i «Ordensreglene».

Mange ville vel ønsket at de skulle være enda strengere, men etter å ha «sopet» nettet etter ordensregler, finner jeg at det er vanskelig å gå så mye lenger (av hensyn til lovverket).
Utdrag av dagen husordensregler:
Regel nr 1. Generelt

a) Ordensreglene tar sikte på å sikre sameierne og leietakere god orden, ro og trivsel i boligsameiet ved fastsettelse av visse informasjoner, normer, påbud og forbud.

b) Den enkelte sameier og leietaker skal være i besittelse av ordensreglene, kjenne innholdet og er ansvarlig for at reglene blir overholdt.

c) Legg merke til følgende:

• Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00 (søn- og helligdager til kl. 08.00).

• Snekring, banking eller annen sterk sjenerende støy som forårsakes av større maskiner, verktøy e.l. skal begrenses til vanlig arbeidstid på ukens 5 virkedager.

På søn- og helligdager må sjenerende støy ikke forekomme.

• Sang og spill på musikkinstrumenter og musikkanlegg må ikke ha så høyt lydnivå at det sjenerer naboer.

Forslag til vedtak: 1. Generelt

a) Ordensreglene tar sikte på å sikre sameierne og leietakere god orden, ro og trivsel i boligsameiet ved fastsettelse av visse informasjoner, normer, påbud og forbud.

b) Den enkelte sameier og leietaker skal være i besittelse av ordensreglene, kjenne innholdet og er ansvarlig for at reglene blir overholdt.

c) Ro og orden

Legg merke til følgende:

- Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00 (søn- og helligdager til kl. 08.00). Det skal vises særlig hensyn, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.
- I det daglige skal det vises hensyn til naboer med hensyn til generering av sjenerende støy, ved høylytt tale/roping, dunking, musikk og annen bråkende aktivitet.
- Sang og spill på musikkinstrumenter og musikkanlegg må ikke ha så høyt lydnivå at det sjenerer naboer.
- På søn- og helligdager skal sjenerende støy ikke forekomme.
- Oppussingsarbeid som vil generere støy skal varsles.
- Snekring, banking eller annen sterk sjenerende støy som forårsakes av håndverkeres større maskiner, verktøy e.l. skal begrenses til vanlig arbeidstid, 07.00-16.00 på ukens 5 virkedager

Ved behov for avvik skal dette i hovedsak avtales med naboer.

Generelt skal det ikke forekomme generende støy fra oppussingsarbeid etter kl. 20.00

Styrets innstilling: **Styrets forslag til ordensregel nr1 Generelt:**

Styret foreslår at ordensregel nr. 1 gjennomgås av styret og profesjonell partner ABBL juridiske avdeling som balanserer og utarbeider ny ordensregel på best mulig måte for alle beboere/ sameiere i EBS.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Skjalg Vilfred Utheim
Styremedlem, Christian Joachim Thorsager
Styremedlem, Liv Bergh

8.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Styreleder er ikke på valg, han har ett år igjen

8.2 Valg av styremedlemmer

Liv Berg fratrer styret, Elin Reite stiller til valg
Christian Joachim Thorsager er ikke på valg, han har 1 år igjen

8.3 Valg av varamedlemmer

Nina Bakstad, Odd Erik husa og Lotte Grung er ikke på valg, de har 1 år igjen

8.4 Valg av valgkomité

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

Med vennlig hilsen
Eiksmarka Boligsameie
Styret

ÅRSMELDING 2024 FOR Eiksmarka Boligsameie

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Eiksmarka Boligsameie ligger i Bærum kommune, og har org.nr 871 258 392.
Sameiet har gårds og bruksnummer 34/19
Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Skjalg Utheim	2024	2
Nestleder	Christian Thorsager	2024	2
Styremedlem	Liv Bergh	2024	2
Varamedlem	Nina Bakstad	2024	2
Varamedlem	Odd Erik husa	2024	2
Varamedlem	Lotte Grung	2024	2

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

VALGKOMITE:
Det ble valgt ny valgkomite i 2024. disse er:
Kjell Lindrupsen, Grethe Helmersen og Einar Gartå

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 14 styremøter hvor ca. 100 saker har vært behandlet og protokollert. Det har også vært behandlet saker gjennom telefonkonferanser, mailkorespondanser og SMS mellom styremedlemmene. I og med det store bergvarme-prosjektet har det i tillegg vært påkrevd med møter mot leverandørene og vår konsulent. Siste års styrearbeid har derfor i perioder vært krevende.

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID og av større betydning:

Rehabilitering av varmeanlegget inkl.et havarert bergvarmesystem.
Reklamasjoner mot andre leverandører.
Støy og misligholssaker.
Avtaleinngåelser og økonomiske saker.
Internett og TV.
Energi og varme.
Feilparkeringer og borttauinger.
Juridiske saker.
Besparelsessaker gjennom samarbeid med andre aktører.

4.ARBEIDSMILJØ

Sameiet hadde 3 ansatte med nærmere 1,3 årsverk
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet større ulykker eller langvarig sykefravær i 2024

5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Sameiet har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på blant annet disse risikoområdene i sameiet:

- Årlig takkontroll
- Thermofotografering i tavlerom
- Kontroll brannvarslingsanlegg
- Egenkontroll brannsikkerhet og brannvern.
- Vernerunde
- Egenkontroll av lekeplass
- Kontroll tekniske rom
- Øvrig

5.1 Trafikksikring:

Styret vurderer å gå til innkjøp av flere «skilt-bukker» folde/gulvskilt som er mobile og som kan brukes av småbarnsforeldre ved behov og ved lek utenfor blokkene. Det vurderes ikke fartshumper i år. Men det kan hende man ser på dette når man starter asfalteringen etter alle grave-prosjekter og der man har krysset veier. Enda flere trafikkskilt kan settes opp som hensyntar lekende barn på området.

6. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING:

Sameiet består av 144 seksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 19/34 og har følgende adresse: Eiksveien 58

BYGNINGSFORSIKRING:
Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Tryg forsikring med polisenr:7266892

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre** hos den enkelte seksjonseier.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret.

7. JURIDISKE SEKSJONSEIERE

Per 31.12.2022 var det 143 juridiske seksjonseiere, som til sammen eide 144 seksjoner i sameiet.

8. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av BO alliansen Forvaltning AS, og sameiets revisor har vært BDO.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

9. SAMEIETS ØKONOMI

RESULTAT 2024:
Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Sameiets resultat ble et underskudd på kr 3.005.749, - mot et budsjettert underskudd på kr 2.523.000. Styret foreslår at underskuddet føres mot egenkapital/udekket ta

Årsak til avvik mellom resultat og budsjett:

Årsaken til avvik mellom budsjett og regnskap er at styret hadde ikke fullstendig oversikt over faktiske kostnader ved bergvarme-prosjektet når man vedtok budsjettet. Bergvarme-prosjektet ble mye dyrere enn det man først antok. Bergvarme-prosjektet fortsatte i februar i 2025 etter en lang vinter-pause og er fortsatt ikke overlevert til EBS fra rørlegger selv om det aller meste er ferdigstilt.

- Budsjettert strøm var varmeanlegg var 1.500.000,- mens det ble brukt 1.034.125 her virker været gjennom fyringssesong, aktuelle strømpriser og strømstøtte inn og reduserer med ca 470.000 kroner
- Budsjettet på renovasjonsavgift var på 1.030,000,- mens faktisk forbruk var på 1.393.737,- altså har kommunen justert opp avgiften med over 350.000,- for oss.
- Fyringsanlegget ble budsjettert med 0,- mens regnskapet viser at det ble brukt 439.000,- til nødvendige oppgraderinger i varmesentral.

Bortsett fra nevnte avvik er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Styret anser økonomien i EBS til å være god i forhold til de løft og investeringer som er gjennomført og i forhold til beholdningen og «husleienivå» man for øyeblikket har. Det må allikevel ikke underslås at det fortsatt vil være mange byggetekniske utfordringer fremover som vil kreve sine ressurser.

Oppgraderingsplanen som styret ble forpliktet til å jobbe med vil påvirke fellesutgiftene etter hvert som planen realiseres

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.

9.1 VEDLIKEHOLD/ INNKJØP OG ANSKAFFELSER 2024:

- Vinduer ble reparert
- Tak-arbeider og tettinger ble utført.
- Brannvern-arbeide.
- Låser og dører.
- Nødvendige reparasjoner der behovet oppsto.
- Forberedelse nye infrastrukturer mot fiber og tv kabler i bakken.
- Beredskapsarbeider nye vannledninger lagt sammen med varme ledninger og elektrokabler i fellesgrøfter. Forberedelser mot nye ladestasjoner i e. 70 og 62. Utvidet infra-strukturer el kabler (mars 2025)
- Reparasjoner på el-anlegget.

- Etablering av nye varmesentraler i E.64 og E.66 (2024 og 2025)
- 11 stk nye energibrønner for nord-blokkene. De fleste av disse brønnen er på mellom 285 og 400 meter dype. Dette gir oss mer enn nok energi fremover.
- 4 stk nye varmtvanns beredere ble montert i e.70
- 2 stk nye lavtapstrafoer montert i varmesentral i E.70
- Rens av radiatorer gjennom kjemikalier (thermorens).
- Rens av radiatorer gjennom magnet filter. (driften)
- 2 stk. nye vaskemaskiner til vaskeriene.
- Rens av radiatorer gjennom magnetittfilter og mikrobobleutskiller. Ny rensemaskin.
- Ny kompressor til varmepumpe i e. 78
- Lampeskift
- Driften hjalp garasjelaget en del. EBS har driftsavtale med garasjelaget der EBS fakturerer garasjelaget for medgåtte timer.

9.2 Disponible midler

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet per 31.12.2024 er på kr. 2.836.084,- (sum fordringer – kortsiktig gjeeld)

Styret anser dette tallet for å være forsvarlig.

9.3 FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift. Etter styrets oppfatning er det ingen tvil knyttet til boligsameiets evne til å kunne fortsette driften.

10. BUDSJETT OG FELLESUTGIFTER FREMOVER:

10.1 BUDSJETT:

Budsjettet for 2025 er behandlet av styret.

10.2 Tiltak og vedlikehold for 2025

- Fasadeplater sjekkes og spiker byttes mot nye «steni-skruer» ventil hetter på av-lufting sjekkes, vegger sjekkes generelt, lamper på blokkvegg sjekkes og etter skrus på festningspunkt
- Lade -infrastruktur etableres ved E.70 som innebærer en felleslader som kan betjene 3-4 biler.
- Lysprogrammet fortsetter det vil si at man rehabiliterer innvendige lyspunkter. Noen kjellerdører bør skiftes, da flere av disse er slitte og trege å få igjen. Dørene er fra byggeår dvs. 70 år gamle. De har dermed levd ut sin tekniske levealder

- Varme sentralen i E.70 må rehabiliteres. Det trengs ny el-kjele og ny ekspansjonstank.
- Vindus reparasjoner må fortsette, men da som nød-reparasjoner.
- Arbeidet med forprosjekteringa som ble vedtatt årsmøte i fjor må videreføres. Men her bør man først vurdere en ny «Light versjon» av forprosjektet for om mulig spare penger. En arbeidsgruppe/idegruppe er igangsatt til dette formålet. Gjennomføringen av prosjektet blir derfor noe utsatt.

10.3 Perioden fra år 2026 til 2031: Rehabiliteringsprosjektet

Styret anbefaler alle å sette seg inn i nye planer når de presenteres for sameierne. Dette store vedlikeholdsprosjektet vil måtte gjelde:

- Nye vinduer og ballkongdører
- Nye fasader med bedre isolering som følge av nye energikrav.
- Nye tak inkludert opp muring av piper over tak? utsettes til 2035?
- Generelt en tilnærming mot tek 17 bygge-standard men kun der det er hensiktsmessig og vurdert mot totaløkonomi.
- Rehabilitering av varmesystemet må fortsette ved at det graves flere dype grøfter og legges ned nye varmerør for varmt tappevann og radiatorvarme. Infrastruktur for fiberkabler til internett kan samtidig etableres.
- Sørblokkene bør også få rehabilitert sitt bergvarmeanlegg. Styret jobber med flere muligheter her og det kan nå se ut som det kan være hensiktsmessig å etablere en mini-varmesentral i E.84 som kun varmer opp e.84 for å avlaste hovedsentralen i e.78. På den måten berger man varmesentralen i E.78 med dets 10 stk energibrønner mot «permafrost» og avlaster den med ca. 22%. Til dette tiltaket kreves det bare 2 til 3 nye energibrønner med totalt 800-900 brønnmeter. Et slikt tiltak kan gjennomføres i 2026. Styret tror at en ny varmesentral i E.84 isolert sett kan etableres uten nye lån eller ekstraordinære innbetalinger fra sameierne. Men helheten avgjør jo og nye vurderinger vil bli gjort.
- Rehabilitering av øvrige deler av varmesystemet herav: varmerør radiatorer og videre rensing og vannbehandling av systemene.

Ellers gjelder:

- Grøntanlegget kan fortsatt oppgraderes.
- Nye calling anlegg til følgende blokker: 64,80 og 84 (tiltaket kan vurderes over tid).
- Mye av det gamle ledningsnettet inkludert brytere (elektro) på fellesrommene kjellere og loft er dårlig og bør skiftes ut.

10.4 Fellesutgiftene fremover.

Styret anser økonomien og handlingsrommet til styret å være tilstrekkelig i øyeblikket. Det planlegges derfor ikke en vesentlig økning av fellesutgifter for siste halvdel av 2025 ut over info som allerede er gitt.

Årsmøtet er det besluttede organ som avgjør hvordan prioriteringene i det store rehabiliterings-prosjektet skal bli. Styret har foreslått finansieringsmodell som innebærer lån med IN løsning om denne da ikke koster uforholdsmessig mye i administrasjon.

Et estimat fra 2022 viser at det i snitt vil koste ca. 300.000 kroner pr leilighet for en nødvendig oppgradering og sameierne bør forberede seg på å en ekstraordinær innbetaling som i snitt

utgjør kr 100.000, - for den enkelte bruksenhet når prosjektet realiseres. Øvrig finansiering er planlagt å skje gjennom felleslån.

Eiksmarka Boligsameie 20.5 2025

DRIFTSRAPPORT 2024 – om driften i sameiet.

Det har vært et mål for styret å bruke eget mannskap til de aller fleste tiltak i EBS. Det har også vært et mål å ha en god flyt i driften. I 2024 har vi hatt en bra produksjon av tiltak og vedlikehold, der vi har benyttet mest mulig eget mannskap.

Det som gjør EBS spesielt i forhold til andre og nyere sameier er at vi disponerer forholdsvis store utearealer inkludert flere tekniske anlegg/bygningsdeler av eldre dato som skal driftes, pleies og vedlikeholdes. Bygningsmassene er store, og vedlikeholdsarbeidet blir derfor omfattende. Mye gjenstår fortsatt, og vedlikeholdet må rulleres. I grunn vil det alltid pågå, men med varierende intensivitet. Vedlikeholdet og driftsarbeidet omfatter blant annet:12 blokker, flere garasjer, boder, lager og utstyrs-rom i tillegg til 2 vaskerier og 4 varmesentraler. Varmesentralene sjekkes ofte i fyringssesongen, og særlig ved oppstart. Hundrevis av meter med veier, stier, terrengtrapper mm. skal også vedlikeholdes, brøytes og strøs i sesongen. Det er 12 tavle-rom og 12 pumperom som sjekkes jevnlig. Generelt kan man si at jo eldre og dårligere de tekniske anleggene er, desto oftere må disse sjekkes, justeres og overvåkes. Varme-anlegget er pr. nå ikke så godt balansert som det burde være. Varmerørene kan være rustet innvendig samt belastet med andre avleiringer som magnetitt. Dette påvirker strømnings-mengden og varmeavgivelse i de enkelte leilighetene.

Mye av røranlegget ligger nedgravd i bakken i lange strekk. Over tid gir dette svakheter som rust og lekkasjer, varmetap osv. Særlig vedlikehold av gamle røranlegg utgjør en stor kostnad og innhugg i budsjetter.

I 2024 startet man oppgraderingen av varmeanlegget/bergvarmeanlegget og varmesentraler. Man etablerte flere nye varmesentraler lokalisert i E.64 og E.66 og avlastet dermed den gamle varmesentralen i E.70 med ca.44 % ved at tre blokker avlastes fra sentralen og varmetap i varmeledninger medregnes. Tidligere målinger har vist et betydelig energitap i bakkenettet for nord blokkene. Kanskje så mye som 130.000 kw/h pr år. Detter tallet er nå for nord-blokkene trolig halvert. For sørblokkene utgjør varmetapet i bakken ca 106.000 kw timer pr år. Det er målinger gjennom et konsulentfirma som har beregnet disse tallene. På en periode på 10 år har man altså tapt 2,36 millioner kroner om man regner 1 kroner pr kwh.

Grøntarealer: Styret anser det nødvendig fortsatt å kunne ha søkelys på å utbedre og fornye utearealene med større mangfold, inkludert ny beplanting der det trengs. Dette innebærer også at driften former landskapet for å gi det bedre driftsvilkår med nok jord og næring til ønskede vekster. Resultat blir også større trivsel og et mer spennende bomiljø.

1) Vaktmestertjenesten (der EBS benytter eget mannskap til drift, basis-vedlikehold og gjennomføring av egne prosjekter)

1.1 Vaktmestertjenesten i sameiet består av flere typer arbeidsoppgaver. Dette er blant annet drift og basisvedlikehold, enklere malerarbeider, reparasjoner, tre- og krattrydding, oppfølging, koordinering, HMS arbeide, registreringsarbeid samt kontroll- og planarbeider.

1.2 Tendensen i sameiet er nå at flere av oppgaver i EBS etter hvert er blitt overført til «vaktmestertjenesten» eller driften. Dette gjelder mye av maler-arbeider, men også større andeler av grøntarealene/uteanleggene, og fra 2014 også hekk-klipping.

1.3 Snørydding og strøing lokalt utenfor blokkens inngangsområde har også blitt mer

omfattende ettersom mange av denne typen oppgaver fra tidligere var underlagt ordensmanns-ordningen, og da under blokkenes eget ansvar. Ordensmanns-ordningen fungerer enda i noen av blokkene, men begrenset til å først og fremst å sikre orden inne i blokkene.

1.4 Når viljen og holdninger til dugnad endres og reduseres, må slikt i stedet ressurs-settes gjennom en økning/endring av vaktmestertjenesten, om da ikke forfall skal fortsette og servicenivået reduseres ytterligere.

1.5 Brukeransvar: Brukere av området har også selv et ansvar ved å bidra til egen sikkerhet og trivsel. Dette kommer til utrykk ved at man melder feil eller selv bidrar til større sikkerhet og trivsel når situasjonen tilsier det. Er man den første som går ut døren ved en morgen etter snøfall kan man koste trappa/eventuelt strø om det er påkrevd. Dugnad er også en måte alle kan bidra til for å holde trivselen oppe og driftskostnadene nede.

1.6 Bemanningen i 2024:

Ricardas Banevicius har fungert som deltidsansatt med 80% stilling. Det er Rikardas som er brøyteansvarlig selv om andre også deltar.

Ricardas har tilegnet seg flere ferdigheter de siste årene, og fungerer på mye av drifts-arbeidet hos oss. Han har deltatt både på personløfterkurs og kurs for arbeide i høyden. Han skal også kurses videre fremover tilpasset hans arbeidsoppgaver og endringer i drifts-arbeidet.

Skjalg Utheim (driftsansvarlig) har utført sitt arbeide på deltid. Det er Utheim som legger opp arbeidsplaner og legger til rette for videre vedlikehold og drift. Utheim gjør innkjøp, bestiller og forhandler om eksterne varer/tjenester. Dreier det seg om større avtaler styrebehandles dette.

Kjell Lindrupsen startet som fast ekstrahjelp i driften høsten 2021. Og bistår med allsidige oppgaver i den grad han kan hjelpe til.

Alle henvendelser som angår drift, feilparkeringer, reparasjoner og akutte forhold skal gå gjennom Utheim, tlf: 947 82 768. Mens klager på driften/mannskap har gått gjennom styret ved Christian Thorsager.

2) <u>Brøyting, strøing og feiing</u>

Brøyting og strøing har i 2024 vært foretatt av vaktmester. Det ble på sameiermøtet 2013 vedtatt en utvidelse av håndbrøytingen ved at de tre største gangstiene og terrengtrappene skulle brøytes og holdes sklisikre. Dette i tillegg til at nedgravde containere skal holdes snø og isfrie har også bidratt til utvidelse av vaktmestertjenesten.

Styret ønsker en høy standard både på maskinbrøyting, men også manuell brøyting som foretas på mindre ferdselsårer, rundt blokkens inngangsmiljø, terrengtrapper osv. Ikke bare fordi man ønsker en bra kvalitet på tjenestene, men også fordi HMS-forordninger gjør seg gjeldende her. Likevel må alt balanseres mot ressursbruk og nytteverdi. Driften kan ikke rydde og strø enhver sti i sameiet vinterstid. Selv de mest trafikkerte stiene klarer man heller ikke holde perfekte til enhver tid.

3) <u>Renovasjon</u>

Feilparkering som hindrer transportør og tømme har vært et problem. Alle bør merke seg dette slik at den type hendelser ikke gjentar seg. Her må overtrederen forstå at borttauing påkreves.

3.1 Driften sjekker regelmessig papir- og plastinntak for «forstoppelse», og vil minne om at det er viktig at papir- og pappavfallet ikke henger seg opp ved inntaket, men at bruker forsikrer seg om at det havner helt nede i containeren. Bruk gjerne spadeskaftet som finnes i nærmeste sandkasse om dette skulle skje, som et verktøy for å frigjøre papp som måtte ha satt seg fast i inntaket.

3.2 Ryddeaksjoner: Blokkene kan individuelt avtale en ryddedugnad dette skjer gjerne på våren når driften annonserer bort kjøring av skrot. Alle må respektere kildesorteringen om denne ordningen skal fortsette.

4)Varmeanlegget/varmepumper, behov og vedlikehold

4.1 Siste års fyringssesong har vært preget av moderate temperaturer Det nye bergvarmeanlegget (varmepumpeanlegget) ble satt i drift i slutten av oktober 2013. Etter å ha vært i virksomhet i over 11 år kan vi si at selve pumpene og bergvarmen er en suksess. Vi sparer årlig nærmere 900.000 kilowatt timer. Dette er en halvering mot tidligere års energiforbruk. Anlegget er nå tjent inn i sin helhet, men dessverre ser vi at energibrønnene og varmeanlegget ser ut til å være underdimensjonerte. Etter rehabiliteringen av bergvarmeanlegget for nord-blokkene anser man anlegget for å være i god balanse nå.

4.2 Svakheter på anlegget: Selve distribusjonsnettet, radiatorene, gammel automatikk osv. bør tilpasses det nye anlegget og dagens standard for slike anlegg. Dette betyr at svake deler også bør skiftes ut for å få anlegget til å virke optimalt. Det ligger altså fortsatt en del forbedringspotensialet i anlegget selv om mye er blitt bedre.

4.5 Noen leiligheter sliter fortsatt litt med for lite varmeavgivelse fra sin radiator. Generelt er det dessverre et faktum at de fleste av våre radiatorer er fra byggeåret og dermed over 65 år gamle. Om man behandler radiatorvannet for å hindre sedimenteringer inne i rør og radiatorer, kan de vare en stund til. I 2020 ble det montert 24 stk. magnetitt filtre for å rette på problemet, men uansett kan det kan fortsatt være nødvendig å rense de verste radiatorene individuelt.

Filtrene som er montert klarer nok ikke å reparere radiatorer som allerede har fått dårlig gjennomstrømning. Disse må enten renses med kjemikalier, trykk spyles eller skiftes for raskest rehabilitering. Det kan avhjelpe noe med høyere pumpetrykk og rens av ventil om problemet er i ventilen. Planen er også å få byttet alle de gamle radiatorene samt gamle tilførselsrør til disse innen 10-15 år. Det ble iverksatt 2 typer rens i 2024. Kjemikalierens med sitronsyre samt filterrens og mikroboble- utskilling.

4.6 Standarder for innetemperaturer, fyringssesong og fyrings-kurve i EBS

Fyringssesongen starter når døgnmiddeltemperaturen når under 11-12 grader (over noen døgn) om høsten. Fyringssesongen slutter når man når en døgnmiddel-temperatur på over 9-10 grader om våren (regnet over noen døgn).

Målet er at i fyringssesongen skal alle kunne oppnå en innetemperatur i stuen på 20 til 21 grader (ifølge sameiets energi-konsulent) eller med 20-22 grader (driftsansvarlig/styret)

I sørblokkene benytter man vanligvis med fyringskurve 9.3 dette betyr fyringskurve 9 og +3 i tillegg (3x2) 6 grader ekstra på radiatorvannet. EBS kompenserer for dårlig varmeisolering i blokkene med å høyne radiatortemperaturene over (heltall fyringskurve). I sørblokkene kompenserer man ekstra fordi radiatorene er mindre enn i nord-blokkene. I nord-blokkene kjører man vanligvis med en standard fyringskurve 9.2 dvs fyringskurve 9 med tillegg av 2x2 grader

dvs. 4 grader ekstra.

4.7 Tilskudd ved bytte av radiatorer:

Styret har vedtatt å gi tilskudd til de som har behov for å bytte ut de gamle radiatorene. Dette skjer ved at den som ønsker å bytte kontakter driftsansvarlig og man blir enige om tiltaket.

Ved nevnte tiltak sikrer EBS seg som et hele at gjennomføringen av bytte skjer stegvis og forhåpentligvis uten at fuktskader/forsikringssaker oppstår.

4.8 Fyringstart og nødvendige tilsyn med eldre anlegg.

Styret ber om at alle følger med sine radiatorer ved fyringstart, men også senere. Sjekk etter lekkasjer. Bor du i 3. eller 4. etasje kan det også være at du må lufte radiatoren. Er man bortreist for deler av året bør det allikevel tilrettelegges for regelmessige tilsyn med varme systemet gjennomføres for lekkasjer som kan oppstå i eldre anlegg. En god nabo kan da være praktisk å ha.

5) Rørteknisk vedlikehold og nødvendige oppgraderinger

5.1 Beboerne er selv ansvarlige for vedlikehold av VVS-installasjonene i sin leilighet. Det er stort sett bare radiator-anlegget og fellesledninger (vertikal avløpsstamme og hovedledninger varmt og kaldt vann) som sameiet står inne for.

5.2 Styret legger ikke skjul på at det har vært er en del rørtekniske utfordringer for sameierne. Spesielt kjøkken- og slukavløp har vist seg problematiske. EBS startet å gjennom-rense hele anlegget, samt foreta rørfornying fra år 2019-2020. I hovedsak ble dette prosjektet avsluttet i oktober 2020. Det har vært noen reklamasjoner i etter tid. Styret oppfordrer beboere til å melde om feil på avløpsanlegget som kan vurderes opp mot reklamasjon til leverandøren.

5.3 Det er de siste årene skiftet noen frostsikre utekraner. Det gjøres oppmerksom på at disse ikke skal skrues hardt igjen. Det vil renne ut av kranen etter stenging pga. frost-sikringsfunksjonen.

5.4 Ved ombygging og eller endring av bruken på bad må eier forsikre seg om at badet er egnet for dette. Eksp.: ved etablering av «dusjnisje» på bad. (når det dusjes rett på gulv og uten dusjkabinett) **Det er ikke faglig forsvarlig å etablere en dusjnisje uten at man samtidig etablerer nye membraner og nytt sluk.** For øvrig sjekk opp mot sameiets vedtekter og eierseksjonsloven.

5.5 Gamle «originale» støpejernsluk ruster i stykker og bør skiftes, EBS kan gi tilskudd til dette med inntil kroner 20.000, - pr. sluk. Det kan også gis tilskudd til tilstøtende grenrør. Nye membraner må skiftes samtidig. Kontakt styret/drift-ansvarlig før evt. Oppstart.

5.6 Baderom må jevnlig vedlikeholdes og kontrolleres for fukt og fuktlekkasjer.

5.7 oppvaskmaskin og vaskemaskin på kjøkken. Pakninger må skiftes jevnlig og sjekkes minst en gang i året for drypplekkasje. Aquastopp må monteres for at løsningen skal bli forsvarlig. Et «vann-brett/vannkar» under maskinen er også påkrevd om løsningen skal være fullgod.

6) Byggeteknisk vedlikehold

6.1 V*edlikehold av vinduer:* Vindusarbeider vil kreve en del ressurser fremover. Det ble i 2014 kjøpt inn både bunnstokker, glasslister og 46 nye vindusrammer. Det ble i januar 2016 også kjøpt inn flere rammer til sørblokkene (byggetrinn 2). Det ble i 2024 utført nød reparasjoner med eget

mannskap.. Fortsatt vil det nok gjenstå nød reparasjoner av vinduer. Styret oppfordrer derfor sameiere til å melde inn dårlige vinduer. Alderen inntar oss nå, og en dag bør alle skiftes. Det planlegges derfor en større oppgradering av sameiet. Der man bytter alle vinduene og ballkongdører. Nye vinduer for hele sameiet vil altså bli en realitet innen de nærmeste årene og da med vesentlig bedre varmeisolering. Prosjektet vil sannsynligvis også inkludere fasadefornyelse og tilleggsisolering av yttervegger. I så fall kan man regne med varmere leiligheter og lavere fyrings-utgifter.

6.2 *Tak, tak-tettinger -pipe og andre takarbeider*: Taktettinger og fuktmålinger er blitt et nødvendig satsningsområde grunnet lekkasjer som oppstår. Takspiker har nå blitt byttet ut med pakning skruer. Tiltakene har så langt sett ut til å ha hjulpet mye, men dette er også nød reparasjoner. Videre oppfordres alle sameiere/beboere til å sjekke sine loftboder regelmessig (gjerne etter mye nedbør) og melde inn eventuelle lekkasjer til driftsansvarlig. Det er også utført annet tak-arbeide, som f.eks. bytte av pakningsmasser/tettemasser rundt gjennomføring til tak. Takvinduer har også blitt rehabilitert.

6.3 Piper over tak: Det ble i 2021 byttet ut piper over tak i Eiksveien 66 og 68.

7) <u>Ladbare motorvogner</u>

Det følger i tiden at man må tilrettelegge for fremtidige elbiler. Dette blir fremtidens bilkonsept. For EBS sin del betyr dette at styret og driften følger opp med passende tilrettelegging. Den nye eierseksjonen plikter et sameie å tilrettelegge for elbil-lading. Laderetten ble etablert som et eget punkt i eierseksjonsloven og gjaldt fra januar 2021. Dette betyr at el-bilbrukere har rett til å få ladet sitt kjøretøy og EBS må tilrettelegge for dette.

***7.1 El-bil og økonomi*:** Det sier seg selv at det vil koste å etablere samt drifte et ladeanlegg til ladding av forskjellige typer kjøretøy. Hvem skal betale? Et prinsipp her er selvkostprinsippet. Store mengder elektrisitet bør måles slik at vi har begreper om kostnader og deretter kan innhente dette av brukerne. Hvordan skal man organisere og fordele kostnadene med slik etablering for en lade-ordning? Det må etableres en avtale mellom brukerne og EBS der betaling og rett til ladding inngår. I avtalen må vilkår for bruk følge med. Det er flere prinsipper inne i bildet og disse er bl.a. styrt av hvor hen man lader i fra.

7.2 Pris for lading prismodeller for 2025:

Garasje-lading:
Etableringsgebyr: 2.000,- engangsbeløp for tilgang til ladesystemet (et mindre beløp til anleggs-bidrag, laske-gebyr, tilkoblinger, implementering mot administrator osv.)
Årskostnad tilgang: 100,- pr. måned og 1200,- pr. Årsbeløpet her skal dekke investeringskostnader Bruk**:** 2 kroner pr. kw/time (strømkostnad og administrasjon) eller strømkostnader med påslag på 10% til administrasjon etc.
For lading fra eksklusiv parkeringsplass: Gjelder samme tariffer som for lading fra garasjer.

Alt i alt etter noe tida bruk skal EBS hverken ha tap eller inntekt av etableringen. Regnskapet skal gå i null og dekke et mulig lade-behov og oppfyller derfor en felles bo-interesse for flere sameiere på samme måte som med vaskeri-bruken.

For ladding fra fellesparkering vil det gjelde litt andre regler. Bruk: Etter gjeldende satser fra administrator som er Elaway. Sjekk opp på Elaway sine hjemmesider. Det følger altså med en «flytteplikt» av kjøretøyet når ladingen er gjennomført dette for å gi plass til neste mann.

7.3 Laststyringer som kan begrense laddingene i garasjer. Dette gjør man fordi det er begrensninger på nettet som skal levere. For ladepunktene med strøm fra e.76 og fra og fra E.68 ordnes dette med at ladding starter på kveldstid (etter) kl. 20.00 og gjennom natten frem til kl.15.00 neste dag.

8) <u>Vaskeriene</u>

8.1 På sameiermøtet i 2015 ble sameierne enige om at vaskeriene skulle oppgraderes og driftes etter selvkostprinsippet. For begge vaskeriene gjaldt det at man faset ut de gamle myntapparatene, som i praksis ikke tilførte vaskeriene inntekter, men heller merkostnader i form av vaktmestertid til administrasjon og reparasjon.

8.2 Ny ordning for bruk og betaling: Det ble i august/september 2015 etablert en abonnementsordning med tilgang til vaskeriet gjennom elektronisk nøkkel. Alle som tegnet avtale, fikk da tildelt en elektronisk nøkkel som ga tilgang til vaskeriet. Avtaler tegnes heretter for et år av gangen, og da gjerne i september. Navn på faste brukere blir slått opp utenfor vaskeridør og brukergruppen består av ca. 12-15 stk. for hvert av vaskeriene.

8.3 Evaluering: De fleste virker godt fornøyd med den nye ordningen etter gjennomkjøring og opplæring. Man har mer oversikt om hvem som bruker vaskeriet, og vaskeriet synes derfor mer oversiktlig. Det er nå en tydelig tendens til færre brukerfeil. Ved at vaskeriet holdes låst har man altså mer kontroll.

8.4 Tørkeløsningene: I tørkerommet i nr. 62 benytter man et aggregat som prosessbehandler luften gjennom kondensavfukting. Aggregatet bruker gjerne mellom 5 og 10 kilowatt gjennom denne tørkeprosessen. Fukt skilles her ut i sluket som vann.

For tørkerommet i nr. 82 gjelder et annet og mer moderne prinsipp: Adsorpsjons-avfukting. Aggregatet her bruker 0,5 til 2 kilo-watt. Den prosessbehandler luften med en roterende litium-gel-plate som tar opp og avgir fukt på sin runde. Sammen med vifter og varme trekker man ut fukt av prosessluften, sender den ut av rommet og bytter da luften med tørrere inn-luft. Vinterstid bruker man noe ekstra varme fra bergvarmen, mens man på sommerstid må ha litt ekstra el-kraft for å opprettholde 25 grader i rommet.

Prisen for bruk av vaskeriet beløper seg til 1300,- pr år. Dette dekker bruk av maskiner og tørkerom. Mens det betales ekstra for bruk av tørke-trommel. Det ble kjøpt inn to ekstra vaskemaskiner i 2025.

9) <u>Forsikring</u>

9.1 *Styret minner om at beboerne er selv ansvarlige for å holde det interne vann- og avløpssystemet i leiligheten i forsvarlig stand.* Spesiell oppmerksomhet i forbindelse med slangekoplinger; husk at både slanger og pakninger brytes ned etter hvert og må byttes ut. Sluk må dessuten renses og etterses minst en gang pr. år.

Sameiets forsikring dekker <u>ikke</u> automatisk skader forårsaket av tette avløp eller sprukne slanger/pakninger. Ved rørleggerarbeider i leiligheten må det påpekes at bestilleren av arbeidet står ansvarlig ovenfor 3. part, dvs: nabo-er og huseier (EBS).

9.2 *Det har i 2024 vært et tilfelle av forsikringsskade*. Samt et tilfelle av skadeserstatning utenom å bruke forsikringsselskapet.

Ved at beboerne sammen med styret bruker føre-var-prinsippet ved å være oppmerksomme, og

ved å treffe passende vedlikeholdstiltak ifm. elektriske anlegg og vvs-anlegg klarer vi å holde skadetallene nede. Alle tekniske anlegg må etterses og tiltak må treffes når behovet er der. Lave skadetall gir grunnlag for lav forsikringspremie. Og styret bruker lav skadestatistikk som et grunnlag i forhandlinger for å oppnå lavest mulig forsikringspremie der man heller ikke går på akkord med vilkårene. Å støtte seg til forsikringen for å slippe vedlikeholds-kroner er dårlig politikk i lengden og ligner «gambling». På sikt vil slikt slå tilbake, noe man kan se hos andre boligselskap som har prøvd på denne «risikosporten».

9.3 *Skal man kasse inn rørledninger* på bad eller andre steder bør inspeksjonsluker monteres, og senere også benyttes forebyggende ved at man åpner disse for regelmessig å sjekke tilstand, men også for man ved lekkasje kan finne skadested raskt. Sameieren selv er ansvarlig for egen innkassing og for å demontere denne, dvs å gi tilgang til EBS når sameiet skal reparere eller bytte rør som er knyttet til fellesanlegget.

9.4 Bygningene er i dag forsikret hos TRYG med polisenummer 7266892

10) <u>Trafikk og parkering</u>

10.1 *Feilparkeringer (inkludert tyv-parkeringer).*

Det er registrert noen tyvparkeringer i EBS. Det ble i september 2015 inngått avtale med Oslo kranbilservice om borttauing av ulovlig parkerte biler. Det er også montert nye skilt som ivaretar den juridiske biten for å kunne fjerne biler som ikke har tillatelse til parkering på vårt område. Det er ofte styret ved driftsansvarlig som rekvirerer borttauing, gjerne etter tips fra sameiere som har observert tvilsom parkering fra nabosameier etc.

Hva med parkering for gjester til EBS? -
Langtidsgjester (besøkende tre dager eller mer) bør skrive lapp om hvem de besøker i EBS og notere sitt telefonnummer på denne som de legger i frontruten. Alternativt kan de sende SMS til driftsansvarlig der reg-nummer og planlagt parkeringsperiode fremkommer.

***Bruker av bil, men med eier registrert utenfor EBS*:**
Bor du i EBS men bruker bil der eieren har adresse som er registrert utenfor EBS må dette meldes driftsansvarlig for at unødvendig borttauing kan unngås. Ved borttauing av feilparkerte biler sjekkes ofte bilens eierskap og eiers registrerte adresse før borttauing finner sted.

11) <u>Innkjøp/utskiftninger/øvrige tiltak</u>

Det ble montert ca. 10 nye lyspunkter på fellesarealene, først og fremst LED og lysrør-armaturer. Det er nå installert moderne sensorlamper i trappeganger i alle blokker. Det er fortsatt stort behov for utskiftninger av lys, kabler og lysbrytere etc.

12) <u>Skadedyr:</u> *Rotter, fugler på loft og forebygging av veggedyr*

12.1 Rotter: Det er fortsatt rotter på området. Det er satt ut åte-stasjoner ved de aller fleste blokkene, som sjekkes regelmessig. Rotteproblemet er nå kraftig redusert. Vedlikeholdet av åte-stasjonene fortsetter i 2025. Styret henstiller også de som mater småfugler om å vise varsomhet ved å sørge for at fuglematen ikke havner på bakken og blir mat til rotter i stedet.

12.2 Veggedyr: Problemet med veggedyr øker i Norge og sameiere i EBS er et reiseglad folk. Det vises også til folkehelseinstituttets sine hjemmesider for mer info: www.fhi.no

13) *HMS tiltak:*

13.1 *Elektroniske nøkler/nøkkelbrikker. Disse er nå etablert på alle blokkene. Ordningen gjør det lettere å ta seg inn i blokka. Noen brukergrupper setter stor pris på tiltaket.*

13.2 Alle de gamle røykdetektorene er nå byttet ut med nye seriekoblede som ser ut til å fungere slik de skal.

13.3 Beboerne oppfordres til sjekk av eget el-anlegg samt sjekke for lekkasjer på eget røranlegg slik at skader ikke oppstår. Videre oppfordres det til å ta brannsikkerhet på alvor. En årlig sjekk av røykvarslere, slukkeutstyr og repetisjon for en evakuering er en selvfølge.

14) Innemiljø og inneklima:

Kondens på vinduer Det er registrert kondens mot vinduer noen steder og særlig vinterstid. Kondens har sin årsak i at fuktig varm luft treffer kalde flater og avgir fukt på denne flaten. Alle mennesker produserer fukt, og utfordringene er størst der det bor flere mennesker i små leiligheter med dårlig avtrekk, det kokes mye mat og klær som tørker inne, det dusjes ofte og lenge. Problemet kan avhjelpes ved: riktig lufting, og at man benytter vaskeriet til å tørke klær i vinterhalvåret, apparat som tørker luft osv. På sikt vil også oppgraderingsprosjektet hjelpe til med bedre inneklima.

Svertesopp/mugg: Et annet problem om en mer sjeldent er at det har oppstått svertesopp/mugg på innsiden av yttervegg. Dette kan skje om det lagres klær eller skap står nært yttervegg uten lufting imellom. Problemet har vært observert i 1.etg. Løsningen er at man er forsiktig med å sette ting inntil yttervegg. Det som kan skje er at «duggpunktet» flyttes på innsiden av ytterveggen. Årsaken er igjen dårlig isolerte yttervegg og den langsiktige løsningen er oppgraderingsprosjektet med bedre isolering av fasadene.

15) *Avvik, driftsavvik*:

Det har vært noen drifts-avvik i 2024. Særlig på varmeanlegget.

16) Beredskap og sikkerhet:

Beboere gjør lurt i å sikre seg ved krisesituasjoner i Norge. **DSB.no** kan gi råd her. Prinsippet i EBS er først og fremst egenberedskapsprinsippet. Det vil si det pålegger først og fremst den enkelte sameier å planlegge samt ivareta egne behov ved krisesituasjoner. Man skal være selvhjulpen de tre første dagene. Her gjelder bl.a. tilstrekkelig mat og vann, radio, batterier, fyrstikk stearinlys, evt. medisiner, kontanter osv. For EBS sin del har man bl.a. sørget for strøm-aggregat og litt drivstoff.

Det kan også skje at det oppstår feil på varmeanlegget slik at dette ikke fungerer på noen timer/dager. Da kan det være lurt å ha en elektrisk varmeovn klar. Kanskje på tide å sjekke ut pipeløpet sitt å se om man kan bruke vedovn ved en kriseløsning?

Poenget er at man bør forberede seg på om en krisesituasjon skulle oppstå. Hver enkelt bør kartlegge sin situasjon og treffe fornuftige tiltak deretter.

Eiksmarka 23.5 - 2024

Skjalg V. Utheim

Driftsansvarlig

BankID Signing
Liv Bergh
2025-03-27
BankID Signing
Skjalg Utheim
2025-03-30
BankID Signing
Christian Joachim Thorsager
2025-03-31

Årsregnskap 2024
Eiksmarka Boligsameie

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 871 258 392

BankID Signing
Liv Bergh
2025-03-27
BankID Signing
Skjalg Utheim
2025-03-30
BankID Signing
Christian Joachim Thorsager
2025-03-31

RESULTATREGNSKAP

Eiksmarka Boligsameie

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter felleskostnader	1	**7 286 686**	**6 963 253**	**7 200 000**
Innkrevde felleskostnader eks vedl.f		6 088 515	5 764 451	6 400 000
Felleskostnader andel renter ordinæ		215 835	215 949	300 000
Felleskostnader andel avdrag ordina		982 336	982 853	500 000
Andre inntekter	2	**2 131 929**	**647 144**	**1 935 000**
Spesielt offentlig tilskudd for tjenest		0	80 000	0
Komplett mini		259 174	205 752	259 000
Strøm el-bil		105 238	87 476	60 000
Oppstillingsplass		36 000	36 000	0
Andel til trappevask		172 783	172 901	172 800
Ekstra Ordinær Innkreving		1 441 299	0	0
Annen driftsrelatert inntekt		69 668	8 280	1 440 000
Vaskeriinntekter		41 768	48 734	0
Etableringsgebyr ladepunkt el-bil		6 000	8 000	3 200
Sum driftsinntekter		**9 418 615**	**7 610 397**	**9 135 000**
Lønn og personalkostnader	3	**1 217 227**	**1 236 178**	**1 244 800**
Lønn til ansatte		754 505	738 162	750 000
Feriepenger		90 541	88 579	90 000
Feriepenger over 60 år		146	965	0
Fri telefon		8 292	7 992	8 400
Motkonto for gruppe 52		-8 292	-7 992	-8 400
Styrehonorar		240 000	240 000	240 000
Arbeidsgiveravgift		107 545	139 536	152 100
Arb.giv.avg av pål. feriepenger		12 787	12 626	12 700
Innberetningspliktig pensjonskostna		7 889	11 546	0
Gaver til ansatte		0	4 469	0
Innberetning OTP/AFP		0	3 005	0
Motkonto Innberetning OTP/AFP		0	-3 005	0
Annen personalkostnad		3 814	296	0
Avskrivning av driftsmidler og	4	**9 671**	**16 577**	**16 572**
Avskrivning på maskiner		9 671	16 577	16 572
Driftskostnader	3	**4 205 793**	**4 346 600**	**4 641 428**
Elektrisitet		119 182	131 556	120 000
Strøm varmeanlegg		1 034 125	1 558 065	1 500 000
Leie lokale		2 235	0	0
Renovasjonsavgift		21 826	367 747	400 000
Vann- og avløpsavgift		1 393 737	859 360	1 030 000
Feieavgift		15 329	17 382	18 000
Renhold		172 800	172 800	180 000
Leie maskiner		0	8 492	30 000
Annen leiekostnad		2 640	0	0
Verktøy og redskaper		3 230	4 779	0
Inventar		53 614	145	0
Driftsmateriale		84 743	37 556	60 000
Datautstyr		0	4 495	0
Arbeidsklær og verneutstyr		21 846	0	0
Honorar revisjon		0	23 625	20 000
Forretningsførerhonorar		180 372	165 363	180 000
Honorar for økonomisk rådgivning		0	20 467	20 000
Honorar for juridisk bistand, fradrag:		8 663	0	50 000
Teknisk rådgivning		0	30 450	40 000
Kontorrekvisita		504	5 678	10 000
Data/EDB kostnad		12 186	37 979	45 000
Internett / TV		572 832	531 147	550 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.		750	0	0
Annen kontorkostnad		1 499	0	0
Telefon		10 400	9 600	10 000
sms		6 478	0	0
Porto		0	480	1 000
Drivstoff		6 000	4 500	0
Reisekostnad, ikke oppgavepliktig		10 000	0	0
Velferdskostnader		3 021	434	0
Kontingent, fradragsberettiget		3 100	66 260	68 000
Forsikring		276 431	239 362	280 000
Årsmøter		783	1 222	3 000
Øres avrunding		-344	-180	0
Bank- og kortgebyr		6 170	5 699	5 500
Fakturagebyr		70	273	5 000
Annen kostnad, fradragsberettiget		31 409	41 862	15 928
Tap på fordringer		150 163	0	0
Reparasjon og vedlikehold	5	**6 935 247**	**845 154**	**5 531 000**
Reparasjon og vedlikehold bygninge		130 644	128 585	150 000

BankID Signing
Liv Bergh
2025-03-27
BankID Signing
Skjalg Utheim
2025-03-30
BankID Signing
Christian Joachim Thorsager
2025-03-31

RESULTATREGNSKAP

Eiksmarka Boligsameie

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Drift/vedlikehold VVS		107 108	180 811	100 000
Drift/vedlikehold elektro		29 087	180 992	100 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		42 441	231 884	100 000
Drift/vedlikehold brannsikring		0	20 854	20 000
Drift/vedlikehold vaskerianlegg		10 355	0	30 000
Drift/vedlikehold fyringsanlegg		439 742	79 650	0
Drift/vedlikehold fjernvarmeanlegg		6 185 528	0	5 000 000
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg		-9 659	0	0
Drift/vedlikehold garasjeanlegg		0	2 640	0
Egenandel forsikring		0	10 000	10 000
Kostnader dugnader		0	706	1 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr		0	9 031	20 000
Sum driftskostnader		**12 367 938**	**6 444 509**	**11 433 800**
Driftsresultat		**-2 949 322**	**1 165 888**	**-2 298 800**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER				
Annen renteinntekt	**6**	**72 690**	**47 013**	**75 000**
Annen renteinntekt		-210	47 013	0
Renteinnekter bank		72 900	0	75 000
Annen finansinntekt	**6**	**7 840**	**385**	**0**
Annen finansinntekt		7 840	385	0
Annen rentekostnad	**6**	**135 876**	**101 691**	**300 000**
Annen rentekostnad		5 035	0	0
Renter lån		130 841	101 691	300 000
Annen finanskostnad	**6**	**1 080**	**360**	**0**
Annen finanskostnad		1 080	360	0
Resultat av finansposter		**-56 426**	**-54 653**	**-225 000**
Resultat før skattekostnad		-3 005 749	1 111 235	-2 523 800
Resultat		**-3 005 749**	**1 111 235**	**-2 523 800**
Årsresultat		**-3 005 749**	**1 111 235**	**-2 523 800**

BankID Signing
Liv Bergh
2025-03-27
BankID Signing
Skjalg Utheim
2025-03-30
BankID Signing
Christian Joachim Thorsager
2025-03-31

BALANSE

Eiksmarka Boligsameie

EIENDELER	Note	2024	2023
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	**4**	**110 300**	**110 300**
Bygninger - garasjer		110 300	110 300
Boliger inklusive tomter		-1 340 000	-1 340 000
Boliger (vaktmesterleilighet)		1 340 000	1 340 000
Maskiner og anlegg	**4**	**0**	**9 670**
Maskiner og anlegg		0	9 670
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	**4**	**0**	**1**
Inventar		0	1
Sum varige driftsmidler		**110 300**	**119 971**
Sum anleggsmidler		**110 300**	**119 971**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	**7**	**99 586**	**76 620**
Kundefordringer		284 288	78 767
Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt		0	32 392
Avsetning tap på fordringer		-184 702	-34 539
Andre kortsiktige fordringer	**7**	**187 029**	**569 696**
Andre forskuddsbetalte kostnader		187 029	569 696
Sum fordringer		**286 616**	**646 316**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	**8**	**3 405 374**	**2 576 728**
Driftskonto HB (9490.06.26376)		1 538 626	784 499
Sparekonti HB (9490.06.26384)		1 839 287	1 769 396
Bankinnskudd for skattetrekk (9490.06.26		27 460	22 833
Sum omløpsmidler		**3 691 989**	**3 223 044**
Sum eiendeler		**3 802 289**	**3 343 015**

BankID Signing
Liv Bergh
2025-03-27
BankID Signing
Skjalg Utheim
2025-03-30
BankID Signing
Christian Joachim Thorsager
2025-03-31

BALANSE

Eiksmarka Boligsameie

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		**-2 008 298**	**997 450**
Annen egenkapital		6 278 598	997 450
Udekket tap		-8 286 896	0
Udisponert resultat		-1	0
Sum opptjent egenkapital		**-2 008 299**	**997 450**
Sum egenkapital		**-2 008 299**	**997 450**
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		**4 663 067**	**1 429 424**
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 203 958	1 429 424
Lån HB 9490.70.80972		3 459 109	0
Annen langsiktig gjeld		**5 000**	**5 000**
Depositum		5 000	5 000
Sum annen langsiktig gjeld	**10**	**4 668 067**	**1 434 424**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	**11**	**477 171**	**529 741**
Leverandørgjeld		477 171	529 741
Skyldig offentlige avgifter		**44 676**	**39 251**
Forskuddstrekk		27 371	22 783
Skyldig arbeidsgiveravgift		17 305	16 468
Annen kortsiktig gjeld	**11**	**620 675**	**342 149**
Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn		12 790	12 629
Gjeld til ansatte og eiere		0	12 864
Skyldig feriepenger		90 712	89 570
Påløpt rente		15 350	4 985
Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek		501 823	222 101
Sum kortsiktig gjeld		**1 142 521**	**911 141**
Sum gjeld		**5 810 588**	**2 345 565**
Sum egenkapital og gjeld		**3 802 289**	**3 343 015**

Østerås, 27.03.2025
Styret i Eiksmarka Boligsameie

Skjalg Vilfred Utheim	Christian Joachim Thorsager	Liv Bergh
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

BankID Signing
Liv Bergh
2025-03-27
BankID Signing
Skjalg Utheim
2025-03-30
BankID Signing
Christian Joachim Thorsager
2025-03-31

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer og gjeld som skal gjøres opp innen ett år klassifiseres som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Inntektene resultatføres når de er opptjent.
Vedlikehold kostnadsføres løpende etter hvert som det utføres.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og 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 fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader som vedrører regnskapsåret. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten "Kundefordringer".

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre inntekter gjelder inntekter fra sameiets vaskeri, garasje- og oppstillingsplasser og strøm el-biler, samt ekstraordinære innkrevninger

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER

Årets resultat gjelder lønnskostnader, samt styrehonorar for perioden 2023/2024. Sameiet har to deltidsansatte (vaktmester og driftsassistent).
Selskapet er pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

BankID Signing
Liv Bergh
2025-03-27
BankID Signing
Skjalg Utheim
2025-03-30
BankID Signing
Christian Joachim Thorsager
2025-03-31

NOTE 4 ANLEGGSMIDLER

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlike gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene. Virksomheten har balanseført anleggsmidler som er ment til varig eie eller bruk. Anleggsmidlene blir avskrevet over forventet økonomisk levetid.

Maskiner	Flisehugger
Anskaffelseskost 01.01.	81 405
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.	81 405
Akkumulerte avskrivninger 31.12	71 735
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	81 405
Bokført verdi per 31.12	0
Årets avskrivning	9 670
Anskaffelsesår:	2019
Antatt levetid i år:	5

NOTE 5 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det kostnadsført kr 6 935 247,- til reparasjon og vedlikehold bygg, fjernvarmeanlegg, fyringsanlegg, og innvendig og utvendig anlegg.

NOTE 6 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 80 530, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 136 956.

NOTE 7 FORDRINGER

Kundefordringer gjelder restanser knyttet til felleskostnader.
Andre forskuddsbetalte kostnader gjelder kostnader til forsikring, pensjonskostnad og TV/internett som er betalt i 2024, men som vedrører 2025.

NOTE 8 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 3 405 374,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonavn	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Driftskonto Handelsbanken	1 538 626	784 499
Sparekonto Handelsbanken	1 839 287	1 769 396
Skattetrekkskonto	27 460	22 833
	3 405 374	2 576 728

BankID Signing
Liv Bergh
2025-03-27
BankID Signing
Skjalg Utheim
2025-03-30
BankID Signing
Christian Joachim Thorsager
2025-03-31

NOTE 9 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Egenkapitalen utgjør -2 008 298,- disponert for årets resultat 2024.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Inngående balanse	997 450	-113 785
Fra årets resultat	-3 005 748	1 111 235
Egenkapital hittil år	-2 008 298	997 450

Sameiet har negativ egenkapital som følge av økte kostnader til vedlikehold. Styret har budsjettert med positivt resultat det kommende året, som vil bedre egenkapitalandelen.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregnes størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller evne til å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 2 549 468 per 31.12.2024.

	2024	2023
Kortsiktige fordringer	99 586	76 620
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	187 029	569 696
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3 405 374	2 576 728
Sum omløpsmidler	3 691 989	3 223 044
Leverandørgjeld	-477 171	-529 741
Skattetrekk og andre trekk	-27 371	-22 783
Skyldige offentlige avgifter	-30 095	-29 097
Annen kortsiktig gjeld	-607 885	-329 520
Disponible midler	2 549 468	2 311 903

NOTE 10 LANGSIKTIG GJELD

Långiver: Handelsbanken.
Lånnummer 9490.70.49404.
Lånetype: Annuitet, 12 terminer årlig.
Nominell rente: 6,7 %
Dato siste termin: 13.05.2029.

IB 2024	**1 429 424**
Nedbetalt i år	225 466
Gjeld pr. 31.12.2024	**1 203 958**

Långiver: Handelsbanken.

BankID Signing
Liv Bergh
2025-03-27
BankID Signing
Skjalg Utheim
2025-03-30
BankID Signing
Christian Joachim Thorsager
2025-03-31

Lånnummer 9490.70.80972.
Lånetype: Annuitet, 12 terminer årlig.
Nominell rente: 6,85%
Dato siste termin: 15.10.2034

IB 2024	**3 500 000**
Nedbetalt i år	40 891
Gjeld pr. 31.12.2024	**3 459 109**

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 9490.70.49404.

Eierbrøk	Antall andeler	Andel gjeld	Sum fellesgjeld
55	28	5972	167 216
77	60	8361	501 649
84	28	9121	255 385
92	28	9990	279 707
11088	**144**		**1 203 958**

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 9490.70.80972.

Eierbrøk	Antall andeler	Andel gjeld	Sum fellesgjeld
55	28	17 158	480 432
77	60	24 022	1 441 295
84	28	26 205	733 750
92	28	28 701	803 631
11088	**144**		**3 459 109**

Det er ikke stilt pantesikkerhet for lånet. Imidlertid hefter hver enkelt sameier for lånet i samsvar med sin eierbrøk. Sameierne har et personlig ansvar for sin del av gjelden. Ved mislighold av lånet står den enkelte sameier ansvarlig for sin andel.

NOTE 11 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjelden består av fakturaer som er bokført i regnskapsåret, men forfaller etter 31.12.2024
Forskudd fra kunder gjelder fakturaer som er utsendt i regnskapsåret, og som vedrører 2025.

BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eiksmarka Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eiksmarka Boligsameie

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligselskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 boligselskapets 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan

Penneo Dokumentnøkkel: 3N1H0-JYP51-3NPHF-6ZFGO-VZMZB-KQQCW

forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3N1H0-JYP51-3NPHF-6ZFGO-VZMZB-KQQCW

PENNEO

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

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

Ludvigsen, Frode
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-2557508
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-02 11:52:14 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 3N1H0-JYP51-3NPHF-6ZFGO-VZMZB-KQQCW

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.

Forslag fra styret:

Ny forbedret internett og tv avtale for beboere i Eiksmarka Boligsameie.

Det har vært mange problemer med internett tilførselen her i Eiksmarka Boligsameie i året som har gått. Det hagler inn med feilmeldinger fra Telenor, med beskjed om brudd på linjen eller vedlikehold/reparasjonsarbeider.

En av hovedårsakene til at det er såpass mange feil med internettlinjen vår er at mye av ledningsnettet som fører internett ligger i luft over bakken. Nettet distribueres via ledning på taket mellom EBS sine 12 bygninger. Disse ledningene er svært utsatt for vær og vind og dette medfører dessverre mange reparasjoner som Telenor må utføre. Det ledningsnettet vi har i dag er ikke forenlig med dagens eller kommende tids krav og behov.

Styret ser dette som en uholdbar situasjon for sameierne og har i denne forbindelse innhentet tilbud fra 3 ulike aktører. Fibernett gir betydelig høyere hastigheter og stabilitet enn tradisjonelle kobberbaserte bredbånd, og er en viktig del av utbyggingen av fremtidens internett.

Fra prismatrisen (se vedlegg) er det styrets vurdering at Telia og Telenor er de mest interessante leverandører. Telia kan tilby prisgaranti i to år (dvs ingen prisøkning bortsett fra KPI) mens Telenor ikke gjør det. Begge leverandører bygger fiber med 5 års bindingstid. Begge leverandører kan gi bruker personlige fordeler (poeng eller rabatter) ved at både fiber/tv og private mobiltelefonavtaler får den samme leverandøren.

Telia garanterer et nedgravd fibernett mens Telenor ikke kan garantere det samme. Styret regner generelt sett med at et nedgravd bakkenett for fiber har dobbelt så lang levetid og sikrer et mer «stabilt nett» i forhold til et nett med luftspenn.

Eiksmarka Bolig-sameie vil sitte igjen med verdien og eierskapet til fibernettet etter avtaleperioden. Sameiet kan da fritt kunne inngå avtale med andre fiberaktører etter bindingstiden. Av tilbudene kan man lese at det har vært en stor vilje fra leverandørenes side for å kunne sponse oppgradering av vårt nett.

Styret tror at produktet Telia Flex Max med alternativ A,B og C er det som kan treffe de fleste i EBS. Fordi det er rimelig, allsidig og bør kunne ivareta alle bruker-grupper på en god måte.

Det er mulig å finne mer info om produktene Telia Flex max og Telenors komplett/Telenor frihet ved å gå på hjemmesiden til nevnte leverandører.

Brukerstatus pr.mars 2025: 87 boenheter har brukt TV tjenester siste måned. 90 boenheter har 50 Mb som standard bredbåndhastighet.

Av nevnte grunner anbefaler styret produktet Telia Bredbånd Flex Max som det foretrukne alternativet til EBS.

Forslag til vedtak:

Produktet Telia Flex Max velges som neste tv/bredbåndprodukt fra desember 2025.

Produktet betales over faktura for fellesutgifter som *enhetspris* etter fellesutgifter og på egen linje.

Status pr.mars 2025: 87 boenheter har brukt TV tjenester siste måned. 90 boenheter har 50 Mb som standard bredbåndhastighet

Leverandør	Produkt	Kollektiv pris	Avtaleperiode	Div.	Totalt for TV + bredbånd
Global Connect	Kun bredbånd 100 Mb	349,-	7 år	TV fra kr 269,- Allente (liten TV pakke)	fra 618,-
				Evt RiksTV Fleksipakken fra 349,- (3 NRK kanaler, TV Norge, TV3, TV2 kanaler + TV2 Play m/reklame + 6 valgfrie kanaler)	fra 698,-
				Det antas at Global Connect har 2,2 mil i investeringskostnader for fiber under bakken.	
Telia	Bredbånd Flex Max som inkluderer følgende alternativ:				
	A: 100 Mb+TV m/10 kanaler + 5 poeng	368,-	5 år	Ingen kollektiv prisøkning de første 2 årene, kun KPI. Fiber i bakken. Rørtrasè delvis klargjort av Eiksmarka BS.	368,-
	B: 1000Mb	368,-	5 år	(liten TV pakke. NB! TV2 kanaler + TV2 Play kommer tilbake, implementert i liten TV pakke når ny samarbeidsavtale med TV2 foreligger)	
	C: 30 Mb+TV m/10 kanaler + 50 poeng	368,-	5 år		
				Det antas at Telia har 2,2 mil i investerings-kostnader for nedgravd fiber	
Telenor	Kun bredbånd 150 Mb (Bredbånd Start)	199,-	5 år	TV fra kr 319,- (liten TV pakke) + T-We boks 129,-. Kombinasjon av fiber i bakken & luftstrekke. Ingen prisgaranti etter 1. år	647,- inkl. T-we box
	Komplett 50 viderføring av dagens avtale i 2 år	379,-	2 år		379,- ikke fiber
	Komplett 50 fiber 50	379,-	5 år		379,-
Telenor	Frihet a kun bredbånd 1000 MB	329,-	5 år	***Telenor har 1,5 mil i investerings- kostnad for etablering av fiber i luftspenn og nedgravd under bakken***	
Frihet	Frihet b 1000 MB + liten tv pakke 290,- + dekoder 99/129,-	718,- / 748,-	5år		fra 718,-
	Frihet c 50 MB + T-we basis 12 norske kanaler + dekoder	428,- / 458,-	5 år		fra 428,-

Frihet S

200 poeng

Frihet S gir deg 200 poeng og bredbånd 1000 inkludert. Du kan velge om du vil ha T-We og/eller bredbånd i fellesavtalen.

Bredbåndshastigheter

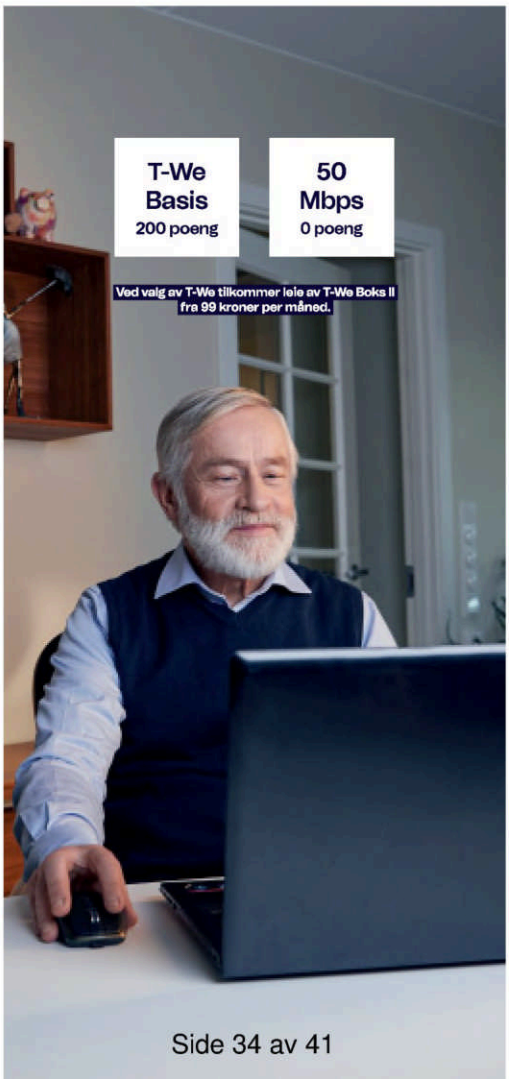
50 Mbps	150 Mbps	250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1000 Mbps
0 poeng	120 poeng	140 poeng	160 poeng	180 poeng	200 poeng

Forhåndsvalgt

Tre eksempler på bruk av poeng

Hver enkelt boenhet kan fritt velge hvor mye bredbånd og/eller TV- og strømmetjenester de selv ønsker. Her er noen eksempler på hvordan beboere kan bruke poengene til å tilpasse tilbudet til sine behov. Bruker du mer poeng enn det du har inkludert, får du mulighet til å kjøpe ekstra poengpakker. En poengpakke inkluderer 20 poeng og koster 29 kroner per måned. Du kan når som helst si opp dine ekstra poengpakker ved å fjerne innhold eller nedgradere bredbåndshastigheten din. Merk at du kun betaler for de dagene du har ekstra poengpakker.



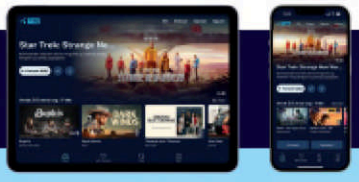




T-We Basis (inkludert T-We App)

200 poeng

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · NRK · 2 Direkte · 2 Zebra · 2 Nyheter · TV 3 · TV 3+ · N · FEM · REX



T-We App er inkludert

Med T-We App får du TV- og strømmetjenesten T-We på mobil, nettbrett, Apple TV og Google TV.

Valgfritt innhold (forutsetter T-We Basis)

Strømmetjenester



Inkludert i T-We Basis



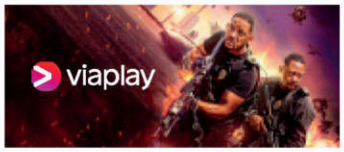
35 poeng



100 poeng (standard) / 140 poeng (premium)



80 poeng



90 poeng



50 poeng



10 poeng

Kanalpakker og strømmeinnhold

sport+ · sport1 · sport2 · sport3

30 poeng

EUROSPORT 1 · EUROSPORT N

15 poeng

2 Sport 1 · 2 Sport 2

12 poeng

Nickelodeon · nick.jr · nicktoons

6 poeng

Discovery

2 poeng

BBC NORDIC

4 poeng

Love Nature 4K

5 poeng

CN

3 poeng

Disney Channel · Disney Extra Channels

6 poeng

National Geographic · WILD

4 poeng

National Geographic Now

2 poeng

Cartoonito

2 poeng

Enkeltkanaler

1–3 poeng per kanal

Produkttilbud og poengverdi på innhold kan bli endret. Enkelte innholdsvalg kan låses første 30 dager. Det blir gitt informasjon om dette ved bestilling.

Alltid med Telenor:

Alltid WiFi
Garanterer at du blir fornøyd med WiFi-dekningen i hele hjemmet.

Nettvern+
Nettvern+ er et forsterket sikkerhetsfilter som hindrer deg i å gå inn på utrygge nettsider og beskytter deg mot digitale trusler.

Alltid på Nett-garanti
Hvis nettet faller ut sørger vi for at du kommer deg på nett igjen.

TV- og strømmetjenesten T-We
Telenor T-We samler TV- og strømmetjenester på ett sted, og gir deg førsteklasses underholdning når og hvor du vil – også på ferie i Europa (EU/EØS).

ESPERVIK DESIGN/NOVEMBER 2024



Komplett 50

Med pakken Komplett får du TV- og strømmetjenesten T-We og stabilt bredbånd fra Telenor.

TV- og strømme-tjenesten T-We

- T-We Basis
- 120 poeng til valgfritt innhold
- Bytt kanaler og strømme-tjenester når du vil
- Brukerprofiler som anbefaler innhold
- T-We appen i hele EU/EØS

Bredbånd

- Bredbånd 50 Mbps
- Alltid På Nett-garanti
- Sikkerhetsfilteret Nettvern+
- Rabatt på individuell opp-gradering av hastighet

Oppgradering

Du står fritt til å opp-gradere ditt abonnement individuelt. Se priser her:

- Bredbånd 150 ***429,–***
- Bredbånd 250 ***509,–***
- Bredbånd 500 ***589,–***
- Bredbånd 750 ***909,–***
- Bredbånd 1000 ***999,–***

Kjøp av ekstra poengpakker med 20 poeng uten bindingstid koster 29 kroner per måned.

telenor

Telenor T-We

Med T-We får du en basispakke og 120 poeng som du kan bruke på å velge inn strømmetjenester og innhold du selv ønsker. Vi har gjort det enkelt med et startoppsett med de mest populære kanalene. Disse er markert i blått under og kan byttes når du vil.

T-We Basis

Dette er basispakken med de faste kanaler som alle får, og som inkluderer ukesarkiv, strømmetjenesten NRK-TV og radiokanaler.

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · NRK Super · 2 Direkte · 2 Zebra · 2 Nyheter · TV 3+ · TV Norge · FEM · REX

Valgfritt innhold (forutsetter T-We Basis)

Du velger selv hvilke strømmetjenester, kanalpakker og kanaler du vil ha i pakken din. Ulikt innhold krever ulikt antall poeng.

Strømmetjenester



Inkludert i T-We Basis



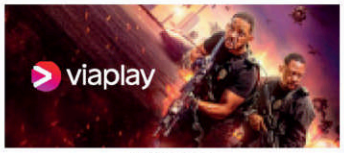
35 poeng



100 poeng (standard) / 140 poeng (premium)



80 poeng



90 poeng



50 poeng



10 poeng

Kanalpakker og strømmeinnhold

Her finner du både TV-kanaler og strømmeinnhold satt sammen innenfor den sjangeren du ønsker.

V sport+, V sport1, V sport2, V sport3	EUROSPORT 1, EUROSPORT N, 2 Sport 1, 2 Sport 2	Nickelodeon, Nick Jr., Nicktoons	Discovery, BBC NORDIC	Love Nature 4K, CN	Disney Channel, Disney Extra	National Geographic, National Geographic WILD	National Geographic Now, Cartoonito
30 poeng	15 poeng, 12 poeng	6 poeng	2 poeng, 4 poeng	5 poeng, 3 poeng	6 poeng	4 poeng	2 poeng, 2 poeng

Enkeltkanaler

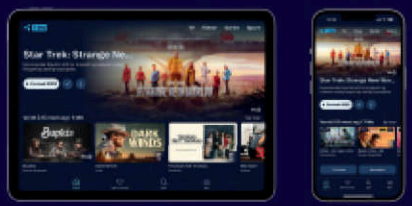
1–3 poeng per kanal

6 · History · BBC News · VOX · Auto Motor TV · TLC · 2 Livsstil · VG TV · svt1 · svt2 · DR1 · DR2 · Heim · animal planet · ID · Science · 4 · V2 · svt BARN · svt24 · CNN · SF-KANALEN · CNBC Europe · Sky News · DW · Love Nature 4K · Explore · History · Bloomberg · Das Erste · Baby TV · France 24 · CBS Reality · fashion tv · TV5 · 3sat · Natur Kanal · tve · Al Jazeera · Utsav Bharat · Utsav Plus · Utsav Gold · Vijay TV · DR Ramasjang · mezzo Live · MTV · MTV Live HD · MTV · MTV 90s · club MTV · MTV 80s · MTV 00s · TVP Polonia · Rai 1 HD · RTL · YLE 1 · Hustler · Extreme Sports · GINX Esports TV · Trace Sport Stars · Fight Sports · Vision Norge · Kanal 10 · TVL

T-We App er inkludert

Med T-We App får du TV- og strømmetjenesten T-We på mobil, nettbrett, Apple TV og Google TV. Du får underholdning overalt – om du er hjemme, på hytta eller ferie i Europa.

Produkttilbud og poengverdi på innhold kan bli endret. Enkelte innholdsvalg kan låses første 30 dager. Det blir gitt informasjon om dette ved bestilling.



ESPERVIK DESIGN/FEBRUAR 2025



Dette får dere forhåndsvalgt i fellesavtalen:

100 Mbit/s internetthastighet

Passer for storfamilier på over 5 personer, med mange enheter koblet til nettet samtidig. Ekstra behov for høy hastighet til strømming i 4K, og gaming.

5 TV-poeng

NETFLIX	max	viaplay	SKY SHOWTIME	prime
50 poeng	30 poeng	45 poeng	30 poeng	30 poeng

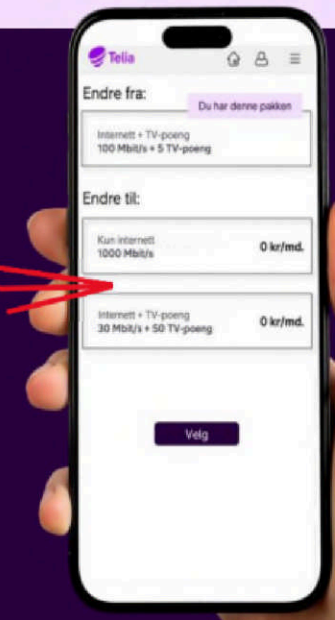
EUROSPORT 1 / EUROSPORT 2	svt2	sport	VG TV	CNN
10 poeng	2 poeng	20 poeng	1 poeng	1 poeng

.. men hver husstand kan selv endre sin pakke - uten ekstra kostnad

Med Bredbånd Flex Max kan hver husstand selv endre sin sammensetning av bredbåndshastighet og TV-poeng i sin pakke. I fellesavtalen har man flere ulike alternativer å velge mellom – uten ekstra kostnad.

Husstanden kan endre sin pakke når som helst, så mange ganger man vil. Du kan endre din sammensetning av TV og bredbånd, helt uten ekstra kostnad – men har du behov for **mer** enn det som er inkludert i fellesavtalen, kan du kjøpe dette individuelt og får egen faktura fra Telia.

Last ned appen eller logg inn på telia.no/minside for å endre bredbåndshastighet og TV-poeng.



Telia Samlet – samler du TV, bredbånd og mobil hos oss får du flere fordeler:

TELIA SAMLET		TELIA SAMLET
Flere TV-poeng	Flere TV-poeng	Surfegaranti
Surfegaranti	Dobbel data	Dobbel data
Dobbel data		

I Trygg på Nett trygghetspakken får hver husstand tilgang til ubegrenset lagring av bilder, video og dokumenter i appen Telia Sky.

Veil. pris: 69 kr/md. I tilbudet fra Telia får du denne tjenesten kostnadsfritt!

*endringer i TV-poeng kan forekomme. Se alltid telia.no for oppdatert valgmeny med oversikt over kanaler og strømmetjenester.

Strømming og TV med Telia Play

Se fullstendig oversikt over innholdet i Telia Play. Scann QR-koden, eller gå inn på www.telia.no/itv/innholdsoversikt

Spar penger, og bruk poengene dine på å velge mellom populære strømmetjenester:



Se Telia Play slik du vil

På hytta, i teltet, eller i campingvognen – deres kollektive avtale inkluderer Telia Play-abonnement, slik at du kan se på innhold hvor du vil! Ta opptak av dine favorittprogrammer, og fortsett der du slapp.

Du velger selv hvilket utstyr du ønsker å bruke; Apple TV, Android Smart-TV, mobil, eller selvfølgelig med en TV- og strømmeboks fra Telia.

Download on the App Store GET IT ON Google Play

Velg så mange ganger du vil – med noen få tastetrykk!

Telia har ingen bindingstid eller karantene på valg av innhold. Det betyr at du kan gjøre så mange valg du vil – ha Netflix den ene dagen, og Viaplay den andre. Du bestemmer! På den måten slipper du å betale for flere strømmetjenester, eller miste oversikten.

Du kan enkelt velge hva du vil se på i Valgmenyen, med noen få tastetrykk.

Trenger beboer flere TV-poeng? Beboer kan enkelt kjøpe flere poeng på **telia.no/minside**, og bruke de på å velge enda mer innhold.

Spar penger og fjern strømmeknot – samle alt i Telia Play!

NETFLIX ~~159~~ kr/md. 0 kr/md.

*endringer i TV-poeng kan forekomme. Se alltid telia.no for oppdatert valgmeny med poengsum/verdi. Pris Netflix Premium per 02.2025.

Budsjett 2025

262 - Eiksmarka Boligsameie

Konto	Kontonavn	Kommentar	Budsjett 2025
Inntekter			
3601	Felleskostnader bolig		6 688 524,00
3607	Komplett mini (tv og internett)		259 200,00
3629	Strøm el-bil	Strøm elbil	100 000,00
3629	Drift / vedlikehold ladeanlegg		28 800,00
3653	Trappevask		172 800,00
3690	Avdrag lån		1 240 000,00
3695	Renter og omkostninger lån		305 000,00
Sum inntekter			**8 794 324,00**
Kostnader			
2230	Gjeldsbrevlån	Lån 94907049404 - Avdrag	253 936,00
2231	Gjeldsbrevlån	Lån 94907080972 - Avdrag	245 170,00
5000	Lønn til ansatte	Lønn til ansatte	750 000,00
5091	Påløpte feriepenger	Feriepenger	90 000,00
5330	Styrehonorar	Styrehonorar	246 000,00
5400	Arbeidsgiveravgift	Arbeidsgiveravgift	140 000,00
5405	Arbeidsgiveravgift feriepenger	Aga feriepenger	12 700,00
6015	Avskrivning på maskiner	Avskrivninger	16 500,00
6300	Leie lokale og felleskostnader	Leie av lokale	2 000,00
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	Kommunale avgifter	1 650 000,00
6340	Lys, varme, energi		1 200 000,00
6360	Renhold	Renhold	180 000,00
6420	Leie datasystemer	Datakostnader	45 000,00
6550	Driftsmateriale	Verktøy, arbeidsklær. driftsmateriale etc	100 000,00
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	Vedlikehold	400 000,00
6650	Påkostning / Rehabilitering / Investering	Bergvarmeanlegg , varmesentraler oppgradering	2 000 000,00
6650	Påkostning / Rehabilitering / Investering	Det er behov for flere ladestasjoner i EBS spredt på	60 000,00
6710	Forretningsførerhonorar	Forvaltning og revisjon	196 000,00
6800	Kontorrekvisita	Kontorrekvisita	10 000,00
6900	Elektronisk kommunikasjon	Telefoni	10 000,00
6940	Porto og andre forsendelseskostnader	Porto	2 000,00
6980	Elektroniske fellesavtaler	Internett og TV	692 000,00
7020	Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	Drivstoff	6 000,00
7140	Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	Reisekostnad	10 000,00
7410	Kontingent, ikke fradragsberettiget	Kontingent huseierne	3 200,00
7450	Kontingent boligbyggelaget	Kontingent ABBL	500,00
7500	Forsikringspremie	Forsikring	360 000,00
7770	Bank og kortgebyrer	Gebyrer	8 000,00

7781	Kostnader for bomiljøtiltak	Dugnad, julegrantenning, sommerfest etc.	5 000,00
8150	Renteutgifter langsiktig lån	Lån 94907080972 - Gebyr	1 080,00
8150	Renteutgifter langsiktig lån	Lån 94907080972 - Rente	77 048,00
8150	Renteutgifter langsiktig lån	Lån 94907049404 - Rente	227 692,00
8150	Renteutgifter langsiktig lån	Lån 94907049404 - Gebyr	1 080,00
Sum kostnader			**9 000 906,00**
Sum resultat			**-206 582,00**

Disponible midler

Budsjettert resultat uten opptak og avdrag langsiktig gjeld	**292 524,00**
Tilbakeføring avskrivninger	**0,00**
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	**-499 106,00**
Endring disponible midler	**-206 582,00**

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eiksmarka Boligsameie torsdag 05.06.2025 kl. 18:00 - Velhuset - Niels Leuchs vei 40.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Geir Ellefsen fra ABBL

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Geir Ellefsen fra ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 19 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 10 fullmakt(er), totalt 19 +++++++stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Geir Ellefsen

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Kristoffer Olsen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Protokolltilførsel fra Ågot Eggum:

Til regnskapet: For 2 år siden ble det avsatt 400 000 til forprosjekt/rehabilitering. Disse er ikke brukt og må bevilges på nytt når det er tid for å sette ut oppdraget - forprosjektering.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 246.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Ny forbedret internett og tv avtale

Det ble stemt over forslaget, for 2, mot 25

Vedtak:
Forkastet

5.2 Ordensreglenes paragraf 11 b) erstattes i sin helhet (parkeringsbestemmelser)

Parkeringer som har skapt problemer:
Basert på observasjoner av uønsket bruk av parkeringsplasser, foreslår styret en oppdatering.

1. Styret har registrert tilfeller der biler som ikke brukes, okkuperer en parkeringsplass over lengre perioder. For å gi hjemmel til å fjerne slike kjøretøy, foreslår styret en endring i ordensreglenes paragraf 11 som gir styret rett til å sørge for borttauing av kjøretøy som står parkert lenger enn fire uker på samme plass. Ved behov for lengre parkering, kan styret gi dispensasjon.
2. Det forslås også en presisering av at biler med kjøreforbud ikke kan parkeres på sameiets område.
3. Det har vært tilfeller der tilhengere til motorvogner har vært plassert på sameiets parkeringsplasser. Styret foreslår å presisere at parkering kun er tillatt for motoriserte kjøretøyer, men at styret eller driftsansvarlig i kan gi dispensasjon for kortvarig parkering av tilhenger.
4. Motorvogn med fossilt brennstoff har parkert på ladestasjoner for elbiler. Dette har begrenset elbiler å kunne lade og dermed forhindre planlagt kjøring.

Vedtak:
Ordensreglenes paragraf 11 b) erstattes i sin helhet med følgende ordlyd:

Parkering innen sameiets område er kun tillatt for beboere og deres gjester. Parkering er kun tillat for registrert motorvogn i kjørbar stand og parkert lovmessig på oppmerkede parkeringsplasser. Styret eller driftsansvarlig kan i unntakstilfeller gi dispensasjon til kortvarig parkering av tilhenger til motorvogn (maksimal varighet på et døgn).

Biler uten registreringsnummer og motorvogn med kjøreforbud vil bli tauet bort for eiers regning. Beboere kan parkere på samme parkeringsplass i inntil fire uker i strekk. Deretter vil bilen bli tauet bort for eiers regning. Dersom man har behov for å ha bilen parkert på samme plass utover fire uker (for eksempel ved reise), kan man søke styret om dispensasjon.

Motorvogn med fossilt brennstoff har ikke anledning å parkere på ladestasjoner for elbiler. Disse risikerer også borttauing ved ny overtredelse etter det har vært gitt en advarsel.

Beboere er overfor egne gjester ansvarlig for å påpeke eventuelle sjenerende/ulovlig parkering. Ingen har krav på noen bestemt parkeringsplass, og ingen plasser kan lånes ut til bileiere som ikke bor i vårt sameie. Stans av kjøretøy utenfor inngangsdører skal begrenses til det absolutt nødvendige. Innleide håndverkere og hjemmehjelpere bør også, som hovedregel under sine opphold i vårt boligsameie, parkere sine kjøretøy på oppmerkede plasser.

5.3 Skifte av revisor fra BDO til KPMG.

Årsaken er av økonomiske, forvaltningsmessige og praktiske grunner
EBS byttet forretningsfører fra BO-alliansen til ABBL fra 1. Januar 2025. ABBL benytter KPMG som revisor. Det ligger i forvaltningspakken at revisor er inkludert i prisen på forvaltningen når EBS bruker KPMG. EBS sparer et betydelig beløp på slikt bytte og er forhåpentligvis også sikret en revisjon i riktig tid før årsmøtet.

Vedtak:

EBS bytter revisor til KPMG fra regnskapsåret 2025

6. Saker fra sameiere

6.1 Oppdatering av ordensregel 5 brannverntiltak

Forslagsstiller: Ågot Eggum
I den senere tid har det vist seg at branninstruksen ikke er oppdatert og at det ved behov har vært vanskelig å få tak i sameiets nøkkelpersonell.
I tillegg har jeg observert at det oppbevares ganske store grill gassflasker i bodene. Er dette lov eller tilrådelig? Hva skjer om det blir brann i bod området?
Så til stenging av rømningsvei, trappeoppgang. Har erfart at det plasseres el- sykler og el-sparkesykler under trappa. I dag vet vi at det er svært varierende kvalitet på batteriene på slike enheter og at batteriene kan bli brannfarlige ved uforsiktig behandling, som slag og fall.
Vi hører stadig om at slike batterier selvantenner og gir fra seg svært giftig gass. Skulle noe slikt skje hos oss mister vi trappeoppgangen som rømningsvei.

Vedtak:

Styret utarbeider og oppdaterer brann-instruks i samarbeid med ABBL sin juridiske avdeling.
(Utvidet forvaltningspakke)

6.2 Oppdatering av Husordensregler og Vedtekter

Forslag fra: Ågot Eggum
I 2019 fremmet jeg et forslag til endring/oppdatering av Husordensreglene. Dette ble avvist med hensyn til at hele regeldokumentet måtte oppdateres som følge av nye offentlige krav til sameier. Det lå da i kortene at det skulle komme en ny oppdatering ganske snart. Vi skriver i dag 2025 og jeg kan ikke se at det har kommet noen ny versjon

Vedtak:

Styret oppdaterer husordensregler i samarbeid og etter anbefaling fra ABBL juridiske avdeling. (utvidet forvaltingspakke)

Enstemmig vedtatt

6.3 Endring av dagens husordensregel nr.1 Generelt

Styret foreslår at ordensregel nr. 1 gjennomgås av styret og profesjonell partner ABBL juridiske avdeling som balanserer og utarbeider ny ordensregel på best mulig måte for alle beboere/sameiere i EBS.

Vedtak:

Ordensregel nr. 1 gjennomgås av styret og profesjonell partner ABBL juridiske avdeling som balanserer og utarbeider ny ordensregel på best mulig måte for alle beboere/ sameiere i EBS.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:

Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg

8.2 Valg av styremedlemmer

Liv Berg fratrer styret, Elin Reite stiller til valg (trakk kandidaturet under møtet)
Christian Joachim Thorsager er ikke på valg, han har 1 år igjen

Vedtak:

Nils Christian Mo ble valgt for 1 år

8.3 Valg av varamedlemmer

Nina Bakstad, Odd Erik husa og Lotte Grung er ikke på valg, de har 1 år igjen

Vedtak:

Nina Bakstad, Odd Erik husa og Lotte Grung er ikke på valg, de har 1 år igjen

8.4 Valg av valgkomité

Kjell Lindrupsen, Grete Helmersen og Einar Gartå er ikke på valg. De har 1 år igjen

Vedtak:

Ikke på valg

Protokoll for Eiksmarka Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Geir Ellefsen (sign.)	06.06.2025
Protokollvitne	Kristoffer Olsen (sign.)	09.06.2025

Eiksmarka Boligsameie



Ekstraordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ekstraordinært 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 Ekstraordinært årsmøte i Eiksmarka Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ekstraordinært årsmøte

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ekstraordinært 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

Eiksmarka Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Eiksmarka Boligsameie

Tid: Torsdag 06.11.2025 kl. 18:00
Sted: Vel-huset Niels Leuchs vei 40

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Geir Ellefsen, ABBL

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Geir Ellefsen, ABBL

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: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Styret presenterer relevant info

1. Varmeanlegget og tiltakene fremover: Hvorfor det er viktig å fullføre og om valgt løsning: David Zijdemann, styret bistår
2. Vinduer og balkongdører: Atle Simonsen, styret bistår
3. Inngangsparti dører. Atle Simonsen, styret bistår
4. Kjeller og lofts dører Atle Simonsen, styret bistår

Forslag til vedtak: Tas til orientering

3. Avstemming om IN løsning

IN løsning vedr låneopptak på 23,5 millioner kroner vedtas. For å finansiere utskifting av: vindu, ballkongdører, kjeller og lofts dører samt nytt inngangsparti. IN ordningen erstatter annen lånefinansiering.

3.1 Forslag om nytt punkt til vedtektene

§ ? (Ny paragraf) Innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån

Sameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemt lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom sameiet og ABBL, samt hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte seg av ordningen. Det gjøres oppmerksom på at ved individuell nedbetaling av felleslån vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets lån. Det betyr at nåværende og senere seksjonseiere hvor seksjonen har innfridd sin andel av felleslånet fortsatt risikerer å måtte dekke sin andel av sameiets fellesgjeld. ABBL som forvalter påtar seg intet ansvar for uønskede konsekvenser ved inlån.

Forslag til vedtak: Godkjennes

Styrets innstilling: Forslaget faller om ikke inlån blir vedtatt

4. Spørsmål til styret / kompetansegruppa

Eventuelle øvrige relevante spørsmål og svar fra sameiere til styret/kompetansegruppa.

5. Oppsummering og avslutning

Oppsummering og avslutning V/Geir Ellefsen, ABBL

Med vennlig hilsen
Eiksmarka Boligsameie
Styret

Styrebrev 2-25

Informasjon om prosessene bak vedlikeholdsplaner i 2026

I dette styrebrevet:

1. **Varmesystemet for de fem sørblokkene**
2. **Byggeteknisk støtte i prosessene med vedlikehold**
3. **Prosessen med forberedelser til utskifting/vedlikehold av vinduer.**
4. **Praktisk informasjon om prosessen videre med vinduer og nødvendig vedlikehold. Kontrahering av vindusentreprenør.**
5. **Hva med kjeller-, lofts- og inngangsdører, hvorfor må disse tas nå?**
6. **Hva med dørene i inngangspartiet?**
7. **Finansiering av vedlikeholdstiltakene. Resultat fra spørreundersøkelsen.**
8. **Finansiering av vedlikeholdstiltakene. Konkret tilbud på banklån.**
9. **IN-ordning, hva er det?**
10. **Svar på spørsmål til styret.**
11. **Stor lønnsomhet i prosjektet.**
12. **Kommunikasjon mellom sameiet og styret.**
13. **Rolig periode framover de neste 10 årene. Trekkerør for fiber og ekstra vannrør. Andre positive ting. Leilighetspriser vil stige.**
14. **Ny forretningsfører for EBS.**
15. **Bli kjent med styreportalen i ABBL**
16. **Varsel om økning av fellesutgiftene fra 1. Januar 2026.**
17. **Innkalling til informasjonsmøte/ekstraordinært sameiermøte.**

Vedlegg 1: Artikkel fra Huseierne: Hvem er ansvarlige for vinduer og dører?

Vedlegg 2: Beskrivelse av Nordan vinduer: Kvaliteter og u-verdier.

Vedlegg 3: Illustrasjon av antatt fremtidig husleie i EBS.

1. Varmesystemet for de fem sørblokkene

Styret er i prosess med å sluttføre avtalene med leverandør av varmesentraler i E76 og E84. Det ble i august/september søkt om støtte fra Enova til etablering av de nye sentralene. EBS mottok i oktober tilsagnsbrev om støtte til dette arbeidet. Arbeidet vil starte opp innendørs i begge blokkene i løpet av

februar/mars 2026 og sluttføres før fyringssesongen starter høsten 2026. Utearbeidet er planlagt ferdigstilt innen utgangen av 2025.

2. Byggeteknisk støtte i prosessene med vedlikehold

Styret har i arbeidet med utskifting av vinduer og dører støttet seg på ABBLs byggetekniske konsulentteam. ABBLs team har vært til uvurderlig hjelp til å innhente/vurdere nødvendige tilbud fra kompetente leverandører av vinduer og deres samarbeidspartner på produksjonssiden av vinduer. I prosessen med vinduer/dører har Atle Simonsen vært vår kontaktperson i ABBL. Han skal kvalitetssikre styrets prosess, bistå i gjennomføringen av vindusutskiftingen og kvalitetssikre leverandørens arbeid. Dette innebærer også eventuelle avvik og feilrettinger ved innsetting av nye vinduer og dører.

Styret har i arbeidet med varmesentralene og tilhørende varmesystemer støttet seg på flere eksterne konsulenter, og fått spesiell god oppfølging og rettledning av ekspertteam fra leverandøren Nibe, som har levert varmesentralene til de 7 øvre nord-blokkene. Vi fortsetter dette samarbeidet også når arbeidet skal sluttføres i de 5 nedre sørblokkene.

3. Prosessen med forberedelser til utskifting/vedlikehold av vinduer.

Arbeidet ble påbegynt av daværende styre allerede for 14 år siden da EBS hadde et byggeteknisk utvalg ledet av Utheim. En tiltaksplan/vedlikeholdsplan ble da utarbeidet. Senere kom ABBL med sitt byggetekniske kompetanseteam på banen og oppdaterte denne i 2013. Etter dette laget ABBL en ny og oppdatert vedlikeholds-rapport i 2017. Deretter kom Selvaag Prosjekt med sine anbefalinger i ny rapport i januar 2020. I disse rapportene konkluderes det med at tiden nå er moden/overmoden for å iverksette utskifting av vinduer og ballkongdører.

Konklusjonen baserer seg i stor grad på tilstandsgrad og levetider. Her må det også legges til, at isolasjonsverdier og trekk rundt vinduer også virker inn sammen med økonomiske levetider. Referanse: Energi/sparekalkulator vinduer.

Rapporter/styrebrev er lagt ut på hjemmesiden som du finner under infosider, vedlikehold EBS. Det er dessuten skrevet mye om vindusutskifting og annet nødvendig vedlikehold i forskjellige styrebrev og alle innkallinger til årsmøter helt fra 2013. Vedlikehold har faste avsnitt i styrets årsmelding og angis fortløpende innenfor en tidshorisont på minst 5 år. I siste innkalling til årsmøtet

i juni 2025, er vedlikeholdsarbeidet beskrevet i pkt. 10.1, 10.2 og 10.3 i styrets årsmelding. Styret anbefaler sameierne å lese seg opp på dette.

Det er derfor liten tvil, sett fra et faglig ståsted, at vinduene bør skiftes nå. Altfor mange vinduer har råteskader i karmen. Karmene/rammene og området rundt vinduene utgjør dessuten store kuldebroer. Mange vinduer er satt inn feil, fordi det ikke ble isolert og pakket godt nok rundt dem ved monteringen. Det er ingen hemmelighet at vinduene våre derfor fordyrer oppvarmingskostnadene unødvendig mye. Det trekker hos flere beboere, særlig på kortveggene og der de er utsatt for vind. Ballkongdørene er også i en sørgelig forfatning hos flere, hvor blant annet slitt mekanisme ofte trenger reparasjon av driften, eller det trekker fra en spalte under terskelen. Noen sameiere har bøtet på dette med å legge håndduk på gulvet foran døren inntil terskelen. Men slik skal det jo ikke være. Sameiere som sliter på denne måten, har sannsynligvis et mindretallsvern sikret i eierseksjonsloven og kan kreve en utbedring på felleskapets bekostning.

4. Praktisk informasjon om prosessen videre med vinduer og nødvendig vedlikehold. Kontrahering av vindusentreprenør.

Styret har, i samarbeid med ABBLs konsulentteam, vurdert flere alternative vindusprodusenter. Styret har landet på at blant flere vindusprodusenter, er vinduer fra NorDan den foretrukne leverandøren til EBS. NorDan leverer etter styrets skjønn de best tilpassede vinduene for vårt formål. Kriterier for valg av vinduer har vært: lang levetid, gode isolasjonsverdier, bra lydisolasjon, barnesikre vinduer, «tyverisikring» og relativt lite utvendig vedlikehold. Vasking av vinduene vil være lettere i forhold til dagens vinduer, fordi de nye vinduene vil være toppsvingte vinduer med «husmor patent». Vi antar også at EBS slipper kostbar, fremtidig utvendig maling av karmer/rammer fordi Nordans vinduskarmer er belagt med alu-belegg. Se vedlegg 2.

Styret avventer nå anbefalingen fra ABBLs konsulentteam på hvilken leverandør vi bør velge for innsetting av de nye vinduene og dørene. I denne sammenheng legges det vekt på at leverandøren er spesialister på vindu- og dørmontasje og ledende i sin bransje. Entreprenøren må kunne vise til gode anbefalinger fra gjennomført vindusutskifting på flere boligselskaper, gjerne på Østerås, slik at styret kan innhente informasjon og erfaring for entreprenørens arbeid fra dem. Styret regner med at oppmåling inne i de enkelte leilighetene vil skje før jul eller på nyåret. Informasjon og beskjed om dette gis i god tid til hver enkelt sameier.

Styret vil i forkant også sørge for nødvending informasjon. Det vil oppstå spørsmål om fjerning av markiser/gardiner og tilpasninger som gjelder

vindusbrett osv. Dette vil bli avklart ved oppmålingsbesøk av entreprenøren i de enkelte leilighetene.

5. Hva med kjeller-, lofts- og inngangsdører, hvorfor må disse tas nå?

Kjeller- og lofts dører er utslitte og holder heller ikke mål rent brannteknisk. Det er derfor nødvendig med utskifting snarest mulig. Her gjelder «brannvernforskriften» om at eldre bygg i dag minst må oppfylle byggeforskriftene fra 1985. En eldre, stålbeslått dør kan «slå» seg ved varmeutvikling og kan neppe oppfylle kravene som byggeforskriftene setter. Men, hovedårsaken til utskiftingen er som sagt at dørene er over 70 år og utslitt og alene grunn nok til utskiftingen!

Igjen refereres det til vedlikeholds-rapporter fra ABBL og Selvaag prosjekt.

6. Hva med dørene i inngangspartiet?

Dørene i inngangspartiet er over 70 år gamle og representerer også her en stor kuldebro. For nord-blokkene utgjør inngangspartiet et nokså stort areal og desto større varmelekkasje. Her kompenserer man for varmetapet med en svær radiator i oppgangen. Inngangspartiet er pent, men har allikevel tydelig tegn på slitasje, feil og bruksmerker. Ved å bytte dørene i inngangspartiet, sparer sameiet årlig oppvarmingskostnader. Fordi at man da kan fjerne varmeradiatoren, eller slå den av. Gjennom en 8-10 års periode har man spart inn kostnaden. Noen blokker har dessuten klaget på trekk gjennom og under dørterskelen. En ny inngangsdør vil løse dette. Det viktigste er allikevel at man har fått en ny og tilnærmet vedlikeholdsfri inngangsdør.

7. Finansiering av vedlikeholdstiltakene. Resultat fra spørreundersøkelsen.

Resultatet av spørreundersøkelsen i Styrebrev 1/25 viste at 70 personer deltok. Svarene gav denne fordelingen:

Forslag 1: Alt belånes av sameiet og betales ned gjennom økning av felleskostnadene over husleien til den enkelte sameier: **18,5 %**

Forslag 2: Halvparten av sameiets felleslån betales ned gjennom ekstraordinær, kontant innbetaling og resten betales av sameierne som felleskostnader over fellesutgiftene: **50 %**

Forslag 3: Alt betales inn som ekstraordinær, kontant innbetaling i to like store terminer i forhold til eierbrøken i sameiet: **30 %**

Blank stemme på spørreundersøkelsen: **1,5 %**

Konklusjonen er altså et stort flertall for Forslag 2 med 50 % egenfinansiering og 50 % ekstraordinær innbetaling til prosjektet. Forslag 2 gjelder derfor inntil årsmøtet eventuelt skulle vedta noe annet, som da ville måtte være en IN-ordning. Se forslag til ekstraordinært årsmøte: Sak 2.

8. Finansiering av vedlikeholdstiltakene. Konkret tilbud på banklån.

EBS har fått flere tilbud på finansiering av vedlikeholdskostnadene. Det beste tilbudet EBS har mottatt er fra Handelsbanken. EBS har hatt et meget godt forhold til Handelsbanken gjennom en årrekke, og vi har p.t. to mindre lån løpende i denne banken. Handelsbankens tilbud er lån på inntil 23,5 millioner og med nedbetalingstid inntil 12 år. Rentefoten er satt til 6,25 %, som er meget bra for et boligsameie. Det gis normalt relativt dårligere rentebetingelser til eierseksjonssameier. Fordi leilighetene ikke kan stilles som sikkerhet. Slik man kan gjøre hos borettslag og eneboliger. I prinsippet må vi derfor anse dette som et usikret lån til boligsameiet EBS. Det er derfor det er rimeligere for eierne i boligsameier å finansiere sin andel av vedlikeholdskostnadene i egen bank, istedenfor å ta opp felleslån i sameiet.

9. IN-ordning, hva er det?

IN-ordning betyr individuell nedbetaling av sin andel av felles låneforpliktelser i et boligselskap.

Styret har stilt vår forretningsfører i ABBL spørsmål om en eventuell IN-ordning i EBS, og har fått følgende svar:

Spørsmål 1: Kort om felleslån og mulighet for individuell nedbetaling av den enkeltes seksjons andel av fellesgjelden.
Den enkelte seksjonseier har en gang i året muligheten til å nedbetale sin andel av fellesgjelden. Seksjonseiere som innfrir sin andel av lånet, vil få redusert de månedlige felleskostnadene med tilsvarende beløp som ved betjening av lånet.

Styret i EBS forstår dette slik at for eksempel ved full nedbetaling av sin andel av fellesgjelden til den enkelte seksjonseier i henhold til forslag 3 i spørreundersøkelsen, vil husleien bli som i dag.

FORDEL med ordningen

- Den enkelte bestemmer selv om de vil nedbetale sin andel av gjelden.
- De som ikke innfrir sin andel ved oppstart, vil få anledning til det 1 gang hvert år.
- Lånet følger seksjonen ved overdragelse (gjelder de som ikke innfrir sin andel).
- De sameiere som innbetaler sin andel av fellesgjelden, utgjør etter dette en mindre risiko for tap ved mislighold for de øvrige sameiere.

ULEMPE med ordningen

- Långiver gir ingen sikkerhet for de som har betalt ned sin andel av lånet. Alle sameiere hefter fortsatt for lånet.
- Ordningen kan ikke reverseres, men varer ut lånets løpetid.
- De som har innfridd lånet, kan ikke låne opp igjen.
- Lånet er avskåret fra å binde renten (pga mulighet til innfrielse).
- Løpetiden for lånet kan ikke reguleres.
- Det er færre långivere som tilbyr ordningen og långiver kan vurdere låneordningen til høyere risiko. Dette kan medføre dårligere lånebetingelser enn markedet ellers tilbyr. Det er gjerne de med god økonomi som innfrir sin andel av lånet. Når de har innfridd, er det færre å fordele lånet på, og kanskje er det den andelen av seksjonseiere med mindre god økonomi som fortsatt har lån. Dette kan bankene oppfatte som høyere risiko og kan gi dårligere lånevilkår.
- Administrasjonskostnader: ca. 10 % i tillegg i forvaltningshonoraret og betales av sameiet i hele lånets levetid. Gebyr belastes ved innfrielse av lånet og betales av den enkelte seksjonseier, kr. 3 000, -.
- Eventuell refinansiering av lånet er kostbart pga merarbeid.
- Sameiet kan ikke benytte overskuddslikviditet til ekstraordinær nedbetaling av lånet. Det skyldes at kun enkelte eiere skal belastes for lånet, ikke alle.
- Avtalegiro kan ikke lenger benyttes (mulig det kommer tilbake på et senere tidspunkt).
- Forutsetning for ordningen er at sameiets forretningsfører administrerer ordningen og at långiver aksepterer ordningen.
- Ovenfor långiver er **alle** eierne ansvarlig, teoretisk sett også etter nedbetaling av sitt lån.

Spørsmål 2: Er det slik at ABBL fraråder å bruke IN-løsning knyttet til nytt felles låneopptak?

ABBL kan bare informere om både fordeler og ulemper, se info ovenfor.

Spørsmål 3: Må alle sameierne som det gjelder samtykke i slik IN-løsning?

Det kreves flertall på et årsmøte for å kunne innføre en slik løsning. ABBL vil nok anbefale å få dette inn i vedtektene (vedtektsendring) noe som da vil kreve 2/3 flertall.

Konklusjon:

Prosessen med opptak av banklån for EBS er følgende:

ABBL innhenter tilbud med en angitt låneramme fra flere banker. Dernest anbefaler ABBL det beste lånetilbudet overfor styret i EBS, som på dette grunnlag tar det endelige valget av lån og bank.

I prinsippet er et normalt banklån og et banklån med IN-ordning det samme. Forskjellen ligger hovedsakelig i metoden for nedbetaling av lånet.

Et banklån med IN-ordning administreres av ABBL og er et fleksibelt lånetilbud fra enkelte banker til boligselskaper som EBS. Det muliggjør individuell nedbetaling av hver enkelt seksjonseiers andel av IN-lånet uavhengig av de øvrige seksjonseierne. Den enkelte seksjonseier forholder seg til sin andel av IN-lånet. Hver enkelt seksjonseier har mulighet til å nedbetale hele, eller deler av sin andel en gang per år. Nedbetalingen påvirker ikke de øvrige låntakerne, da hver enkelt låntaker kun forholder seg til sin andel av IN-lånet. EBS og eventuelt seksjonseierne, betaler en merkostnad til ABBL for denne fleksibiliteten. ABBL administrer IN-ordningen, og skal kontinuerlig ha kontroll over samtlige seksjonseieres individuelle nedbetaling på lånet og korrekt lånesaldo.

Se Vedlegg 3: Forslagene 1, 2 og 3 illustrerer eksempler på husleier ved nedbetaling etter disse 3 alternativene, men IN-ordningen åpner altså også for flere, individuelle nedbetalingsløsninger.

Et «vanlig banklån» til EBS gis til sameiet EBS, og lånekostnaden med renter og avdrag fordeles på hver enkelt seksjonseier i henhold til eierbrøken. Individuell nedbetaling av de enkelte seksjonseierne godtas ikke. Sameiet EBS kan imidlertid når som helst nedbetale på lånet dersom likviditet og økonomi tillater dette. Derved blir lånekostnadene mindre for seksjonseierne. Det er slike lån EBS hittil har tatt opp for å finansiere drift og vedlikehold. Styret har i Styrebrev 1/25 anbefalt et alternativ med delvis egenfinansiering. Se Vedlegg 3: Forslag 2 i tabellen illustrerer husleien etter dette forslaget.

Det rimeligste for alle seksjonseierne i EBS er imidlertid at de selv helt eller delvis finansierer kostnadene ved vedlikeholdet**,** enten med oppsparte midler, med lån med pant i egen bolig, eller en kombinasjon av disse alternativene.

Imidlertid arbeider nå Styret, i samarbeid med ABBL, med å innhente tilbud fra flere banker på et revidert, fleksibelt finansieringsforslag med IN-ordning. Dette låneforslaget håper vi imøtekommer ønskene til alle seksjonseierne som stemte på de 3 alternative forslagene i Styrebrev 1/25. Vi vil presentere dette forslaget med et banklån med IN-ordning på det ekstraordinære årsmøtet 6. november.

Se vedlegg 3: Alle 3 forslag fra Styrebrev 1/25 er illustrert i tabellene for de enkelte leilighetene. Framtidige antatte husleier er illustrert både med et IN-lån og med et eventuelt «normalt» banklån.

10. Svar på spørsmål til styret:

a) Når vedtok årsmøtet å skifte vinduer?

Svar: Årsmøtet har ikke behandlet saken. Det er styrets oppgave å drive frem nødvendige vedlikeholdstiltak, ikke årsmøtet. Om styret ikke utfører sin plikt her, kan seksjonseiere fremme et slikt forslag til årsmøtet. En låneinstitusjon kan kreve at sameiet behandler saken på årsmøtet. Men dette er ikke tilfelle for styret i EBS, da styret i EBS har tillit hos bankene. Det er allikevel klokt av styret å involvere sameierne i nødvendige vedlikeholds-prosjekter. Styret i EBS har vært veldig nøye på dette, jfr alle innkallinger til årsmøtene siste 10 år, senest redegjørelsen i pkt 10.1, 10.2 og 10.3 i styrets årsmelding for 2025. Her bør de som er interessert benytte tiden fram til årsmøtet på å lese seg opp.

Ref: *Eierseksjonsloven, kommentarer til eierseksjonsloven, artikler fra huseierne og mange andre bøker som gjelder styrearbeid for boligselskaper. Se vedlegg 1.*

b) Har styret konkurranseutsatt prosjektet?

Svar: Styret kan forsikre at vi bruker leverandører med konkurransedyktige priser. Styret har også engasjert konsulentteamet fra ABBL som skal bistå til dette og velge den beste av aktørene. Konsulenten skal også sørge for kontraheringen, samt kvalitetskontroll på gjennomføringen.

Tilsvarende har styret i stor utstrekning benyttet flere eksterne konsulenter på varmeprosjektet.

c) Hvilken rente på felleslånet?

Svar: 6,25 % er renten vi i dag kan forvente å få for et lån til sameiet. Nedbetalingstid forutsettes å være 12 år. IN-lånet håper vi prises til de samme betingelser.

d) Er det ikke upraktisk å ta dette på vinteren?

Svar: Styret vil tilstrebe å starte utskiftingen fra mars 2026. En av samarbeids-partnerne/vindusentreprenørene sier til EBS at de utfører jobben like smidig og raskt på vinter som sommer. Samtlige vinduer/balkongdører i leiligheten tas ut og nye settes inn i løpet av samme dag. Arbeidet utføres innenfra leiligheten, og det er derfor ikke behov for utvendig stillas eller lift. Regn og vind kan gjøre gjennomføringen mindre komfortabel, men slike forhold opptrer jo på alle årstider.

e) Kan vi få se modell og type vinduer, tekniske spesifikasjoner?

Svar: Ja, styret vil legge dette ut på hjemmesiden når tiden er inne. Hvis det er praktisk mulig, vil vi forsøke å få demonstrert et vindu på kommende årsmøte. Se ellers beskrivelse i Vedlegg 2.

f) **Lån og finansiering?**

Svar: Se punkt 8 og 9 ovenfor i dette styrebrevet, samt Vedlegg 3, jfr. Styrebrev 1/25.

g) **Kan vi få praktisk info på hvordan vi skal forholde oss til dette?**

Svar: Ja, når tiden er inne for oppstart av vindusutskiftingen, vil hver enkelt sameier få oppsatt timeplan og praktisk informasjon på hvordan de skal forberede besøket av vindusentreprenøren og den senere utskiftingen av vinduene/balkongdørene.

h) **Utredning av behovene for vindus utskifting?**

Svar: Her vises til vedlikeholds-rapportene, tidligere styrebrev og informasjon i innkalling til årsmøtene de siste 10 år, samt til avsnitt 3 i dette styrebrevet. Det vises også til innkallingen til ekstraordinært årsmøte.

i) **Hva med resultater og detaljer fra forprosjektet som ble vedtatt for to år siden?**

Svar: Forprosjektet forutsatte at EBS skulle utrede gjennomføring av en oppgradering av hele bygningsmassen samtidig. Det innebar utskifting av vinduer, dører, tak og fasader samtidig, basert på rapporten fra Selvaag. Forprosjektet inneholdt 10 pkt.:

> **Tilbudet må omfatte: 1. Analyse av eksisterende bygningsstruktur, 2. Energianalyse 3. Finansieringsplan og tilskuddsordninger Tilbudet må beskrive: 1. Plan for rehabilitering opp mot TEK 17 2. Lovverk og reguleringer 3. Budsjett 4. Tidsplan og fremdriftsplan, herunder plan for rigg og logistikk 5. Solceller og solfangere 6. Forslag til fasadeløsning med vinduer og dører 7. Forslag til ventilasjonsløsning 8. Saneringsplan og mulighet for gjenbruk med hensyn på rivningsmaterialer 9. Plan for organisering og styring. 10. Riggplan**

Det var styret som tok initiativ til forslaget om et forprosjekt og la dette fram for årsmøtet. Styret var takknemlig for den tilslutning forslaget fikk. Forprosjektet tok sikte på å kunne spare riggkroner ved å ta hele rehabiliteringen av bygningsmassen på en gang. Gjennom forarbeidet til forprosjektet (bl.a samtaler med kompetente personer) lærte vi at dette var en svært kostbar løsning for EBS. Nå vet vi at vinduer faktisk kan skiftes uten kostbar stilas-rigging på alle 12 blokkene. Dermed kan tak og fasader vente til dette blir helt nødvendig.

Samtaler med representanter fra Selvaag viser at flere av de 10 punktene ikke lenger er relevante. Kompetansegruppa i EBS hadde også et møte med Selvaag Prosjekt den 19. august i år, der det blant annet ble klargjort at vinduer og dører kan tas som et eget prosjekt uten at dette skaper større ulemper for

øvrige og senere tiltak. Dette skyldes nettopp at stillas og rigg vil være unødvendig.

Det er også en økonomisk side. Erfaringsmessig vet vi at priser har økt mye, og styret tror ikke at alle sameierne i øyeblikket har økonomisk ryggrad til å tåle et slikt prosjekt som omfattet nytt tak, fasader, vinduer, dører mv. Det ville ført til at prosjektet ble minst 2 til 3 ganger dyrere enn vindus-prosjektet som nå skal gjennomføres. Det er jo lite rasjonelt for styret å sette i gang et omfattende forprosjekt, når man samtidig vet at man ikke har nok penger i EBS til gjennomføring av selve tiltakene forprosjektet skal lede til.

I et tidligere styrebrev har vi forklart at det hastet med et svært omfattende akuttiltak på bergvarmesystemet på flere millioner kroner. Styret forklarte at det var helt avgjørende å få oppgradert varmeanlegget i EBS, før man i det hele tatt kunne tenke på en eventuell gjennomføring av tiltakene i forprosjektet.

Styret har derfor lagt videre arbeid med forprosjektet på is inntil videre.

Om noen av sameierne, mot styrets formodning, allikevel skulle insistere på at EBS skal gjennomføre et omfattende forprosjekt, kan slikt forslag rettes til neste årsmøte gitt den statusen bygningsmassen da har.

j) **Nederst på side 4 i styrebrev 1-25 refereres det til asbest i undertak. Asbest er et risikomateriale og potensielt farlig. Er det regelmessig kontroll av dette som utføres av sakkyndige?**

Svar: EBS har ingen ordning eller plikt å sjekke ut dette. Risiko defineres som sannsynligheten av en hendelse multiplisert med konsekvensen av samme hendelse. Vi vet at folk oppholder seg veldig lite på loftet. Samtidig vet vi at eternittplatene (som er bundet til asbest) ligger uforstyrret og ikke særlig eksponert for ytre hendelser. Med dette anses risikoen for liten. Om det allikevel skulle forekomme en frykt for mulig asbeststøv, kan saken tas opp på et årsmøte gjennom et innsendt forslag.

k) **Er det tilfelle at man kan slippe å bytte radiator til større fordi vinduene blir bedre?**

Svar: Ja, det er mulig om radiatorene er for svake i dag til å kunne oppnå riktig innetemperatur. De vil antakelig kunne holde mål etter at EBS har skiftet til nye vinduer. Avgitt effekt og vinduers u-verdier henger direkte sammen. Det må også legges til at EBS kan tåle lengre fravær av strøm/oppvarming med bedre varmeisolerte vinduer. Kriser kan oppstå i ustabile tider og da gjelder det å sikre seg der man kan. Referanse: DSB sine hjemmesider

l) **Hvorfor gikk bergvarme-prosjektet 2 millioner kroner over budsjett?**

Svar: Bergvarme-prosjektet for nord-blokkene gjennomført i 2024, gikk ikke 2 millioner kroner over budsjett. Men som beskrevet i styrebrev 1-25, er det viktig å skille bergvarme-prosjektet for nord-blokkene fra varme -systemet. Bergvarmen med varmepumper inkl. energibrønner er bare en del av det større varme-systemet. Det er hyggelig for styret å kunne meddele at vi nå i oktober mottar kroner 354.000 fra ENOVAs støtteordninger, som også virker inn på det totale regnskapet for bergvarmesystemet knyttet til Nord-blokkene.

m) **Vi er en barnefamilie og registrerer at våre vinduer var usikret for barn og mot tyveri når vi kjøpte leiligheten. Kan vi forvente at de nye vinduene har ivaretatt sikkerheten her?**

Svar: Ja, de nye vinduene vil ivareta sikkerheten mye bedre enn de gamle.

l) **Det er mange av oss litt eldre som bor alene som også sliter med trekkfulle vinduer og tidvis kuldetrekk rundt disse gamle vinduene. Kan vi vente en forbedring og varmere leiligheter etter utskiftingen av vinduene?**

Svar: Absolutt. Varme og komfort vil bli mye bedre etter utskifting. Det er antydet at ved å beholde eksisterende varmekurve kan innetemperaturen øke med inntil 3 grader under de verste kuldeperiodene som vil oppstå. Dette skyldes langt bedre u-verdier, blant annet fordi styret forutsetter en profesjonell montering av nye vinduer.

11. Stor lønnsomhet i prosjektet.

Det er minst 6 vesentlige fordeler for EBS og den enkelte sameier ved disse tiltakene:

- Vesentlig høyere u-verdi i de nye vinduene er en viktig faktor for utskifting av de gamle vinduene og balkongdørene fra 1984. ABBLs konsulentteam anslår at det kan muliggjøre opptil 3 graders gjennomsnittlig økt varme i leiligheten.
- Sameiets oppvarmingskostnader reduseres drastisk. Dette oppnås i tillegg med etablering av nye varmesentraler i E64, E66, E76 og E84, samt oppgradering av de 2 nåværende sentraler i E70 og E76.
- De 70 år gamle branndørene på loft og kjeller tilfredsstiller ikke kravene til branndører.
- Utskifting av vinduer/ytterdør i trappeoppgangene reduserer oppvarmingskostnadene.
- Vedlikeholdet av nye vinduer/balkongdører reduseres betydelig.

- EBS kan slippe utlegg ved å måtte oppgradere til større radiatorer. Men husk rustne radiatorer må uansett byttes ut på et tidspunkt.

12. Kommunikasjon mellom sameiet og styret.

Kommunikasjonen mellom styret og sameierne i EBS har tradisjonelt tidligere gått i skriftlig papirform. Styret vil fra nå av som hovedregel benytte seg av ABBLs elektroniske informasjonskanal, men av hensyn til beboere som ønsker et skriftlig eksemplar, vil vi fortsatt en tid fremover legge ut et antall skriftlige eksemplarer ved styrets hentepunkt i hver enkelt oppgang. Mer informasjon om dette, vil kunne bli gitt på det kommende informasjonsmøtet.

13. Rolig periode fremover de neste 10 årene. Trekkerør for fiber og ekstra vannrør. Andre positive ting 😊. Leilighetspriser vil stige.

Styret forventer at etter vindus-prosjektet og varmeanleggets ferdigstillelse, vil EBS kunne gå inn i en rolig periode fremover de neste 10 år. Med minimalt eller ingen gravearbeider, eller ekstraordinære kostbare prosjekter! Når vi nå graver grøfter til varmeanleggene, tar vi i samme omgang med ekstra vannledninger av sort plast som vil ligge i beredskap dersom de gamle vannledningene ryker som følge av brudd eller rust. I samme grøfte-prosjekt tar vi med rør som kan brukes til fiber for internett og tv signaler. Styret legger derfor opp til store synenergieffekter og kostnadsbesparelser når vi prosjekterer og gjennomfører dagens tiltak.

Styret vil i kommende tiårsperiode legge større vekt på rene trivselstiltak. Der beplantning og utemiljø vil vektlegges enda mer. Slike tiltak koster lite, men påvirker trivselen stort.

Styret er bevisst på at bolig er den største investeringen de fleste gjør i livet. Denne investeringen er styret opptatt av at skal beskyttes og ivaretas med de tiltak som er nødvendig. Styret vil prioritere verdiskapende tiltak. På den måten sikres leilighetene å være attraktive, ha stor markedsverdi og god anseelse mot øvrige områder i Bærum. Det er styrets ambisjon at EBS skal fremstå som et attraktivt sted å bo for personer i alle aldre, med godt vedlikeholdte bygninger og et velfungerende bomiljø som også innbefatter velstelte utearealer. EBS skal assosieres med kvalitet, trygghet og trivsel for alle inkludert våre firbente venner.

14. Ny forretningsfører for EBS.

EBS har fått ny forretningsfører i ABBL, Anita Eidset. Tlf.: 67 57 40 00.

15. Bli kjent med styreportalen i ABBL.

Forretningsfører vil på årsmøtet orientere om styreportalen som sameiet har på ABBLs hjemmeside. Her vil samtlige sameiere ha tilgang til den informasjon som styret har lagt ut, som for eksempel innkalling til årsmøter og protokoller fra disse årsmøtene. Vi arbeider p.t. med oppdatering av disse sidene, og vi håper det innen rimelig tid skal være tilfredsstillende for oss alle.

16. Varsel om økning av fellesutgiftene fra 1. januar 2026.

I tråd med gjennomføringen av nødvendige vedlikeholdstiltak, varsles det om en midlertidig økning av fellesutgiftene for neste år, gjeldende fra 1. Januar 2026 til 1. mars 2026 på 33 % for alle seksjonseiere. Husleien reguleres opp til antatt husleie som kreves for finansiering av tiltakene i 2026, basert på de renter og lånetilbudene som foreligger i dag. Husleieøkningen vil i denne perioden styrke sameiets likviditet, og forhåpentlig skjerme oss mot ytterligere husleieøkninger i de første par årene fremover. Se vedlegg 3: Forslag 1.

Fra 1. mars 2026 vil husleien bli regulert opp eller ned i forhold til eventuelt vedtak om finansieringsløsning på årsmøtet den 6. november. Se vedlegg 3.

Dette innebærer at dersom årsmøtet den 6. november mot formodning ikke vedtar et banklån med IN-ordning, vil husleien bli regulert i henhold til styrets forslag i Styrebrev 1/25. Se vedlegg 3: Forslag 2.

17. Innkalling til informasjonsmøte/ekstraordinært sameiermøte.

Styret innkaller til informasjonsmøte/ekstraordinært sameiermøte:

Tidspunkt: 6. november 2025, kl. 18.00.

På dette informasjonsmøtet vil flere av de konsulenter vi har støttet oss på i vedlikeholdsprosjektene være til stede. De vil være forberedt på å svare på spørsmål fra sameierne. Blant annet vil vi invitere:

- Geir Ellefsen, forvaltningssjef i ABBL (eierseksjonsloven/økonomi)
- ABBLs tekniske konsulentteam v/Atle Simonsen
- Vindusentreprenør v/leder for arbeidet i EBS (forutsatt at leverandør er valgt).
- Konsulent for varmeprosjektet (energi og VVS), David Zijdemann.

Innkalling vil i tråd med tidligere praksis, bli sendt elektronisk til alle sameiere som har oppgitt sin e-postadresse, et antall skriftlige eksemplarer legges i styrets oppslagskasse i hver enkelt blokk, og i tillegg legges ekstra eksemplarer i styrets postkasse i E58.

Innkallingen vil også som vanlig bli lagt ut på EBS hjemmeside.

Vedlegg nr.: 1

Huseiernes juridiske avdeling får ofte spørsmål fra folk om vinduer, balkongdører og ytterdører i leiligheter.

Noen lurer på om de kan skifte ut vinduene i blokkleiligheten fordi de er gamle og trekkfulle. Andre lurer på om de kan motsette seg at vinduene blir skiftet i regi av borettslaget eller sameiet.



Advokat Annita Magnussen.

Hovedregelen er enkel

Annita Magnussen er advokat i Huseierne og eksperter på sameier og borettslag. Hun forklarer at hovedregelen er nokså enkel – og dessuten lik i sameier og borettslag:

- Vinduer og dører regnes som en del av fellesarealet i sameier og borettslag. Den enkelte boligeier skal stå for vedlikeholdet av de dørene og vinduene som tilhører hans eller hennes bolig. Men hvorvidt de skal skiftes ut eller om man skal beholde dem, det er en avgjørelse som er opp til styret, forklarer Magnussen.

Mange kjenner ikke reglene

Det som ofte skaper krøll, er når verken styret eller den enkelte leilighetseier kjenner til ansvarsfordelingen.

- I mange tilfeller skifter bare folk ut vinduene i sin leilighet uten å spørre styret først. Bakgrunnen er gjerne at de synes vinduene er gamle og slitte eller trekkfulle. Vi ser også eksempler på at folk sier ifra til styret at vinduene deres er utslitt – og så sier styret at det er den enkeltes ansvar å skifte dem, sier Magnussen.

I slike tilfeller har altså heller ikke styret satt seg ordentlig inn i regelverket.

Risikerer dobbel betaling

Når man ikke kjenner til reglene, kan det bli problemer i ettertid. For hvis du har skiftet vinduene dine for egen regning, og et nytt styre kommer på plass og vil ha full utskiftning av alle vinduer noen år senere – da kan du ikke kreve at du skal unntas.

- Da blir den som allerede har skiftet for egen regning sittende i en klemme, sier Magnussen.

Hun påpeker at man kan søke styret om å beholde sine nokså nye vinduer. Og at man kan søke om å få slippe å betale for de nye vinduene tilsvarende det fellesskapet sparer på å unnta din leilighet. Men det er ikke gitt at man får ja på noe av dette.

Innenfor foreldelsesfristen

Det er imidlertid ett tilfelle hvor du som leilighetseier nok har jussen på din side, dersom du har havnet i «vindusklemma»: Det er dersom du har fått uttrykkelig beskjed fra styret om at du selv har ansvar for, og må bekoste utskiftning av dine egne vinduer – og et nytt styre innen tre år etter dette bestemmer at alle vinduene skal skiftes.

Da er du innenfor foreldelsesfristen og vil ha krav på å få tilbakebetalt dine utlegg for vinduene du skiftet på anbefaling av styret.

Er det mer enn tre år siden, vil kravet trolig være foreldet og ikke nå frem.

Når glasset er punktert

Er glasset i vinduet knust eller punktert, må du utbedre det som en del av din vedlikeholdsplikt.

- Med vinduer er det slik at utskiftning med karm, det er opp til sameiet eller borettslaget, men utbedring av glass ligger hos den enkelte leilighetseier, forklarer Magnussen.

Ødelagte dører og vinduer

Men hvis man ikke skal skifte dører og vinduer selv – og balkongdøren for eksempel er fullstendig klort opp av en hoppende hund, eller oppsvulmet fordi den har stått åpen i høljeregn – hva gjør man?

- I så fall har du skadet fellesarealet og da må du selvsagt erstatte det. Styret kan da si at det skal skiftes til noe likt, og da må du strekke deg langt for å få en så lik som mulig balkongdør på plass, forklarer Magnussen.

Få saken opp på årsmøtet

Men hva om man sitter i en leilighet med trekkfulle vinduer, og styret ikke synes å bry seg nevneverdig om å skifte dem?

- Da bør du få det opp som en sak på årsmøtet eller generalforsamlingen til våren. Meld inn saken i god tid før møtet, slik at det blir tatt opp som eget punkt. Det er denne sjansen du har

til å påvirke avgjørelser der du bor, og den bør du benytte. Du kan eventuelt selv stille til valg inn i styret, og på den måten jobbe for bedre vedlikehold av sameiet, sier Magnussen.

5 Spørsmål & svar om vinduer og dører

1) Jeg bor i et eldre borettslag, og vil spare strøm ved å skifte vinduer. Er det fritt frem for meg?

- Nei, dette må du involvere styret i.

2) Styret har bestemt at alle vinduer skal skiftes, noe som gir oss høyere felleskostnader. Kan jeg be om å bli unntatt fra skiftet og kostnadene?

- Nei, alle må være med på dette.

3) Jeg vil ha ny ytterdør inn til leiligheten min, fordi jeg håper det vil dempe lyd. Må jeg spørre styret?

- Ja.

4) Jeg ønsker nye vinduer, men har ikke råd til å ta utskiftningen selv. Kan jeg søke styret om penger?

- Ja – men de er ikke på noe vis forpliktet til å si ja.

5) Styret har bestemt at alle vinduer og balkongdører skal skiftes. Jeg vil beholde mine. Kan jeg nekte?

- Nei.

Reglene i vedtektene kan avvike fra loven

I noen sameier har man vedtekter som fraviker fra loven, og som sier at den enkelte har ansvar for å skifte ut dører og vinduer selv. Da må man forholde seg til det.

Eierseksjonsloven åpner nemlig for at sameiet kan ha regler som avviker fra det som står i lovteksten. Det kan altså være lurt å sjekke vedtektene der du bor.

Dersom dette ikke allerede er et punkt i vedtektene, men noe man vil ha inn, må alle seksjonseiere gi sin tilslutning til denne vedtektsendringen.

Vedlegg nr.: 2

Presentasjon av NorDan vinduer med toppsving:

Styrets informasjon:

Styret har, i samarbeid med ABBLs konsulentteam, vurdert flere alternative vindus-produsenter. NorDan er så langt vår foretrukne leverandør. Vi er fortsatt åpne for en annen løsning, dersom ABBLs konsulentteam anbefaler EBS en annen leverandør med et bedre kvalitetssystem. ABBL og styret forutsetter i sin tilbudsinnbydelse at vindusprodusentene skal levere toppsvingte vinduer til leilighetene i EBS. Informasjonen i dette vedlegget til Styrebrev 2/25 konsentreres derfor om NorDans toppsvingte vinduer, vurderingsgrunnlag for valg av vinduer og teknisk informasjon.

Informasjons-sider:

Du vil finne masse informasjon på NorDans hjemmesider inkludert animasjon for vinduene.

For spesielt interesserte: https://www.nordan.no/produkt/toppsving/

Gå inn på Nordan, velg vinduer, velg tre/alu. Velg deretter toppsving her vil du også finne all verdens tekniske info og spesifikasjoner for disse aktuelle vinduene.

_____ OOOO _____

1. Teknisk informasjon om vinduene:

Energieffektivitet – U-verdi:
U-verdien angir hvor mye varme som slipper ut gjennom vinduet, og er en nøkkelfaktor for byggets energibehov. Lav U-verdi betyr bedre isolasjon og lavere energitap. Det er viktig å merke seg at korrekt U-verdi måles over hele vinduskonstruksjonen – ikke kun glasset. I henhold til gjeldende norsk standard for småhus er U-verdi 0,8 anbefalt, mens 1,2 er maksimal tillatt ved omfordeling i energiregnskapet. NorDan leverer vinduer med svært gode isolasjonsegenskaper, utviklet for å tåle store klimatiske påkjenninger.

Sikkerhet og brannbeskyttelse:
Sikkerhet omfatter både innbrudds beskyttelse og trygghet for beboere. NorDan tilbyr løsninger med barnesikring og robuste beslag som tåler høy belastning. I tillegg leveres godkjente brannklassifiserte vinduer, med produkter sertifisert opp til EI60. Dette er særlig relevant for bygg med særskilte krav til brannsikring. Ved valg av NorDan-produkter får man bistand til å identifisere riktig løsning i henhold til gjeldende regelverk.

Montering og vedlikehold:
Korrekt montering er avgjørende for vinduets ytelse. NorDan har utviklet VIS – et system for standardisert og effektiv montering som sikrer optimal tetthet og energiegenskaper. Dette gir også tidsbesparelser og reduserte kostnader ved installasjon. Vinduenes kjerne består av tre, men det anbefales å velge utvendig aluminiums bekledning for å redusere vedlikeholdsbehov

og forlenge levetiden. Med denne løsningen gis det garanti mot sopp og råte i opptil 30 år.

Lang levetid og miljøhensyn:
Trevinduer med aluminiums bekledning gir økt beskyttelse mot vær og vind, og har vesentlig lengre levetid. Dette gir lavere vedlikeholdskostnader og er samtidig et miljøvennlig valg.

Garantier og kundeløfte:
NorDan tilbyr markedets beste garantiordning gjennom sitt Kundeløfte. Produktene er utviklet for lang levetid og høy kvalitet, og leveres med garantier som gir trygghet for investeringen. Dette inkluderer både vinduer og dører, og sikrer at kvaliteten oppleves over mange år.

60 års forventet levetid: for aluminiums bekledde produkter

40 års forventet levetid: for tre produkter

30 års garanti mot sopp og råte for aluminiums bekledde produkter

20 års garanti: mot sopp og råte for tre produkter

10 års ruteknusegaranti: ved registrering i MyNorDan (5 års standard)

10 års produktgaranti: på Svanemerkede produkter

2. Informasjon om NorDans toppsvingte vinduer



NorDans Toppsving-vindu kombinerer høy kvalitet med den velkjente utadslående åpningsfunksjonen. Det velbalanserte beslaget gjør at rammen enkelt kan vendes 180 grader for trygg og praktisk vasking innenfra. Integrerte vaskestopp i hengslene sørger for at vinduet låses sikkert i vaskestilling.

Vinduet har også en avansert sperrebeslagløsning, integrert i hengslene, som bidrar til både brukersikkerhet og innbrudds sikring. NorDan Toppsving er det eneste standardproduserte utadslående vinduet som tilfredsstiller kravene til innbruddssikring ved press mellom karm og ramme. Vinduet kan også leveres som Svanemerket.

Klassisk og elegant
Toppsving har stor fleksibilitet og kan tilpasses ulike behov og stilarter. Vinduet er en del av NorDans utadslående sortiment og egner seg spesielt godt i klassiske og tradisjonelle bygg. Det tidløse designet kombinert med svært god lydisolering gjør det til et ideelt valg for rehabilitering i bynære områder.

Sterke beslag og smarte funksjoner
Vårt egenutviklede beslag tåler rammevekter på opptil 80 kg, noe som gjør Toppsving egnet også for større formater. Den brukervennlige vrideren og sikker vaskestopp gjør både betjening og rengjøring enkel og trygg. Sperrefunksjonen hindrer at vinduet åpnes utilsiktet, og bidrar til økt sikkerhet, både for små barn og i utsatte bygg. Toppsving fra NorDan kombinerer funksjon, sikkerhet og estetikk i ett gjennomført produkt.

Funksjon: «husmor funksjon»: som sikrer at vindusvasken kan forløpe: enkel, sikker og problemfri.

Fordeler med 3-lags glass
NorDan anbefaler alltid 3-lags glass, enten det er nybygg eller rehabilitering. Med 3-lags glass får du ikke bare bedre bo komfort, hvor du slipper kaldras og kan møblere helt inntil vinduene. Vinduene er også bedre isolert og holder varmen inne i boligen, du sparer strøm på oppvarming og oppnår bedre innemiljø.

https://www.nordan.no/bedrift/klimakalkulator/
Her er en link til en klima kalkulator der man kan finne ut av hva man sparer på å bytte vinduene: Climate Calculator

Eller en annen kalkulator: **https://www.frekhaug.no/energikalkulator**

Vedlegg nr.: 3

Illustrasjon av antatt mulig fremtidig husleie i EBS

Kapitalbehov for vedlikehold av vinduer, balkongdører, ytterdører, lofts- og kjellerdører:	**17 500 000**
Kapitalbehov for fullføring av resterende varmesystem i Sør-blokkene:	**5 720 000**
Totalt kapitalbehov for vedlikehold 2026 i henhold til Styrebrev 1/25 og Styrebrev 2/25:	**23 220 000**
Opptak av banklån våren 2026 , rente 6,25 %, 12 år, avrundes opp til :	**23 500 000**

Banklån med IN-ordning administrert av ABBL:
Seksjonseierne i EBS kan nedbetale sin andel av IN-lånet i forhold til huseierbrøken i EBS.

	Huseierbrøk i EBS	Antall leiligheter i EBS	Seksjonseiers andel av IN-lånet
3-roms sørbblokkene	77/11088	60	**163 194**
2-roms nordblokkene	55/11088	28	**116 567**
3-roms nordblokkene	84/11088	28	**178 030**
4-roms nordblokkene	92/11088	28	**194 986**

Banklån til sameiet EBS:
Sameiet EBS kan ta opp et banklån. Renter og avdrag fordeles da på samtlige seksjonseiere i forhold til huseierbrøken.

Forventet husleie etter låneopptaket:
Både banklånet og IN-lånet er et annuitetslån over 12 år. Det månedlige beløp som låntaker betaler på lånet, er like store hver måned. Tabellene nedenfor **illustrerer antatt** fremtidig husleie ved alternativ nedbetaling av et IN-lån/banklån etter mal av spørreundersøkelsen i Styrebrev 1/25: Forslag 1, Forslag 2 og Forslag 3. Antatt fremtidig husleie er et foreløpig anslag fra styrets side. Det er utarbeidet for å gi en **illustrasjon** av virkningen av låneopptaket på fremtidig husleie. Forretningsfører/ABBL vil utarbeide korrekte husleier når endelige lånebetingelser foreligger neste år (2026).

Forslag 1 - Ingen kontant nedbetaling av IN-lånet eller banklånet ved oppstart våren 2026.
Forslag 2 - 50 % av andelen av IN-lånet/banklånet nedbetales kontant ved oppstart våren 2026.
Forslag 3 - Hele andelen av IN-lånet nedbetales kontant ved oppstart våren 2026.

Alle tall fra oktober 2025	3-roms sørblokkene Antatt husleie med annuitetslån			2-roms nordblokkene Antatt husleie med annuitetslån		
	Forslag 1	Forslag 2	Forslag 3	Forslag 1	Forslag 2	Forslag 3
Sum husleie betalt idag	**5 016**	**5 016**	**5 016**	**3 654**	**3 654**	**3 654**
Kostnad Felleslån per mnd	1 615	807	0	1 153	577	0
Ny husleie	**6 631**	**5 823**	**5 016**	**4 807**	**4 231**	**3 654**
Innbetales kontant	**0**	**81 597**	**163 194**	**0**	**58 284**	**116 567**

Alle tall fra oktober 2025	3-roms nordblokkene Antatt husleie med annuitetslån			4-roms nordblokkene Antatt husleie med annuitetslån		
	Forslag 1	Forslag 2	Forslag 3	Forslag 1	Forslag 2	Forslag 3
Sum husleie betalt idag	**5 449**	**5 449**	**5 449**	**5 943**	**5 943**	**5 943**
Kostnad Felleslån per mnd	1 761	881	0	1 929	965	0
Ny husleie	**7 210**	**6 330**	**5 449**	**7 872**	**6 908**	**5 943**
Innbetales kontant 2026	**0**	**89 015**	**178 030**	**0**	**97 493**	**194 986**

Skattefradraget for rentekostnader for seksjonseierne med et annuitetslån, er størst de første årene etter låneopptak.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Eiksmarka Boligsameie torsdag 06.11.2025 kl. 18:00 - Velhuset Niels Leuchs vei 40.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Geir Ellefsen, ABBL

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Geir Ellefsen, ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 61 seksjonseiere med stemmerett, samt 17 registrerte fullmakter, totalt 78 stemmer

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Niels Christian Moe

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkalling og dagsorden godkjennes mot 11 stemmer

2. Styret presenterer relevant info

1. Varmeanlegget og tiltakene fremover: Hvorfor det er viktig å fullføre og om valgt løsning: David Zijdemann, styret bistår
2. Vinduer og balkongdører: Atle Simonsen, styret bistår
3. Inngangsparti dører. Atle Simonsen, styret bistår
4. Kjeller og lofts dører Atle Simonsen, styret bistår

Vedtak:
Tas til orientering

3. Avstemming om IN løsning

3.1 Forslag om IN løsning vedr låneopptak på 23,5 millioner

Vedtak:
Forkastet med overveldende flertall

3.2 Forslag om nytt punkt til vedtektene

§ ? (Ny paragraf) Innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån

Sameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemt lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom sameiet og ABBL, samt hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte seg av ordningen. Det gjøres oppmerksom på at ved individuell nedbetaling av felleslån vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets lån. Det betyr at nåværende og senere seksjonseiere hvor seksjonen har innfridd sin andel av felleslånet fortsatt risikerer å måtte dekke sin andel av sameiets fellesgjeld. ABBL som forvalter påtar seg intet ansvar for uønskede konsekvenser ved inlån.

Vedtak:
Trukket

4. Spørsmål til styret / kompetansegruppa

Eventuelle øvrige relevante spørsmål og svar fra sameiere til styret/kompetansegruppa.

Vedtak:
Til orientering

5. Oppsummering og avslutning

Oppsummering og avslutning V/Geir Ellefsen, ABBL

Vedtak:
Tatt til orientering

SAMEIEVEDTEKTER

for

EIKSMARKA BOLIGSAMEIE (EBS)

Endringer vedtatt på ordinært sameiermøte 27/3-14

§ 1
Generelt

Sameiets navn er Eiksmarka Boligsameie og har gnr. 34 og bnr. 19 i Bærum kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14. juni 1984.

Eiendommen er delt opp i 144 ideelle eiendomsandeler, fordelt på 12 boligblokker. En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig eller andre bruksenheter i eiendommen benevnes seksjon.

§ 2
Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte sameier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

Den enkelte sameier disponerer dessuten en nummerert kjellerbod og en nummerert loftsbod.

Videre har sameierne rett til å benytte sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Som fellesareal regnes blant annet trapper, ganger, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

§ 3
Rettslig rådighet over seksjon

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

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet, med unntak av det som fremgår av eierseksjonsloven § 22, som f. eks. 10 % samlet statlig, fylkeskommunal eller kommunal eierandel.

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

Ved salg og utleie skal dette snarest og senest før innflytting meddeles styret for registrering. Sameier plikter å opplyse om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne. Styret er ansvarlig for å dele ut vedtekter og ordensregler til nye beboere.

Sameieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4
Garasjer

Sameiet har avtale med Eiksmarka Boligsameie Garasjelag (EBS Garasjelag) om utleie av grunn til garasjeplasser. Leieavgiften fastsettes av sameiermøtet.

Sameiets aksjer i A/S Eiksmarka garasjer på ”Snippen” er overført til EBS Garasjelag.

Forutsetningen for utleie av grunn til garasjer og overføring av sameiets aksjer til EBS Garasjelag, er at salg/tildeling av garasjer forbeholdes sameiere i Eiksmarka Boligsameie.

§ 5
Sameiernes plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiermøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Merking av kjeller og loftsbod: Sameierne skal sørge for merking av tildelt bod med seksjonsnummer eller annen merking der det klart går frem hvilken sameier som disponerer boden.

§ 6
Sameiers vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte sameier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, kommunikasjonsenhet, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som sameieren selv har satt opp.

Videre omfatter vedlikeholdsplikten sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom der det er nødvendig for å unngå ulemper, samt vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. 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 sameiere, fritar ikke for sameierens vedlikeholdsplikt.

Blokkens beboere er ansvarlige for renhold på fellesarealene. Trappeareal skal renholdes ukentlig.

Sameieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer er sameiet ansvarlig for. Er utskifting og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av sameierens forhold, er sameieren ansvarlig også for dette.

Vedlikeholdsplikten omfatter også renhold av den indre del av balkongen, inkludert avløp. Den omfatter også vedlikehold av andre arealer sameieren har enerett til å bruke.

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

For sameieres vedlikehold av egen leilighet vil nevnes:

- Alle beboere er ansvarlige for at baderoms sluk holdes åpne for å unngå oversvømmelser. Assistanse eller råd kan gis av vaktmester. Dersom dette ikke blir gjort og det påføres skader i underliggende seksjoner, er vedkommende økonomisk ansvarlig også for disse skadene.
- Ved ombygging/bruk av baderom til dusjrom må det legges tilstrekkelige membraner på gulv og i våtsoner for å hindre lekkasjer. Nytt sluk er søknadspliktig.
- Ved innbygging av gjennomgående vannledninger på bad må det nederst på innbygningskassene monteres en inspeksjonsluke.
- Ved eventuell skiftning av entrédør skal det nyttes en halvmørk farge (ikke lys eller hvit) ut mot trappeoppgang.
- Avtrekksvifter på kjøkken og bad må ikke tilkobles veggventiler.

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

Alt arbeid som påligger sameieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Sameieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 7
Sameiets plikter

Sameiet skal:

a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med uteanlegg, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,

b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, rep./utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

c) Sameiet kan gi tilskudd til sluk bytte der nytt sluk ikke blir montert gjennomgående i etageskiller og det på forhånd er søkt om slikt tilskudd. Styret gir nærmerer bestemmelser for tiltaket.

§ 8
Forandringer av seksjon og fasade

Sameier må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

Enhver installasjon av nytt ildsted (peis) skal meddeles styret. Gjelder det nytt sluk på badet, fjerning/endring av bærevegger, må søknad fremmes kommunal bygningsmyndighet via styret. Nytt ildsted (peis) må dessuten meddeles brannvesenet for ildstedskontroll.

§ 9
Felleskostnader og fellesinntekter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, vedlikehold av bygningene samt administrasjonskostnader.

Sameiet betaler også alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, uteanlegg samt vaktmestertjeneste.

Den enkelte sameier skal betale et akontobeløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond.

Akontobeløpet fastsettes med basis i en fordelingsnøkkel basert på boligens nettoareal (bruksareal)

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

Den enkelte sameier dekker særskilt alle kostnader til sameiet ved overdragelse og utleie. Ved salg er selve innbetalingen selgers (evt. meglers) ansvar. Ved utleie er dette utleiers ansvar.

§ 10
Forsikring

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

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

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 23.

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

§ 11
Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond. Vedlikeholdsfondet kan brukes til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

§ 12
Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge sameieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 26.

Sameieren 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 sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 27. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

§ 13
Sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

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

På sameiermøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens 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.

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

§ 14
Innkalling til sameiermøte

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

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. 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 sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker, jf. vedtektene § 13 annet ledd.

§ 15
Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

a) konstituering,
b) årsberetning fra styret,
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, samt valgkomite
g) andre saker som er nevnt i innkallingen.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til f), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

§ 16
Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

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

§ 17
Sameiermøtets myndighet og flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet 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 sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) vedtektsendringer.

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

a) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
b) endring i fordeling av felleskostnader,
c) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 18
Styret

Sameiet skal ha styre. Styret består av styreleder og to styremedlemmer, med like mange varamedlemmer. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt.

Funksjonstiden for styreleder, de øvrige styremedlemmer og varamedlemmer er to år. Sameiermøtet kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styret. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggende representerer styret sameiet, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 43.

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
Valgkomité

Sameiermøtet velger en valgkomité bestående av tre medlemmer. Kandidatene foreslås av styret. Funksjonstiden er to år, og medlemmene kan gjenvelges.

Valgkomiteens forslag til valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer, samt styrets forslag til valgkomité skal følge som bilag til innkallingen til sameiermøtet.

§ 20
Forretningsfører

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

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra sameierne 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, herunder begjærer tvangssalg.

§ 21
Mindretallsvern og ugildhet

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Et styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 22
Revisor

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

§ 23
Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarene 1G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 25.

Forretningsføreren har ved en sameiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes seksjon. Sameieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 24
Tvister

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

§ 25
Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 28 annet ledd.

§ 26
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 27
Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Plan for ekstraordinære innbetalinger og fellesutgifter for 2026 i EBS

Fellesutgifter 2026 vil følge dette mønsteret:

Januar 2026 dagens husleie (Des 2025) + 33%

Februar 2026 dagens husleie (Des 2025) + 33%

Mars 2026 dagens husleie (Des 2025) + 16,5%

April 2026 dagens husleie (Des 2025) + 16,5%

Mai-Des 2026 dagens husleie (Des 2025) + 16,5%

Ekstraordinære innbetalinger 31. mars og 30. Juni:

Innen:	Sørblokkene. 3 roms	Nord blokkene. 4 roms	Nordblokkene.3 roms	Nordbl.2 roms.
31.Mars	Kr: 40.798, -	Kr: 48.746, -	Kr: 44507,-	Kr: 29.142, -
30.Juni	Kr: 40.799, -	Kr: 48.747, -	Kr: 44508,-	Kr: 29.142, -

Fellesutgiftene fremover vil du kunne finne i din portal hos ABBL.

Leverandør sier nå at oppstarten av vindusutskifting sannsynligvis vil skje etter påsken 2026. Mer info vil komme i god tid.

Forbehold: det tas forbehold om at mindre regnefeil kan forekomme i det vår forretningsfører foretar slutt-beregningen med utstedelse av alle fakturaer.

Styret i EBS 4.12 2026

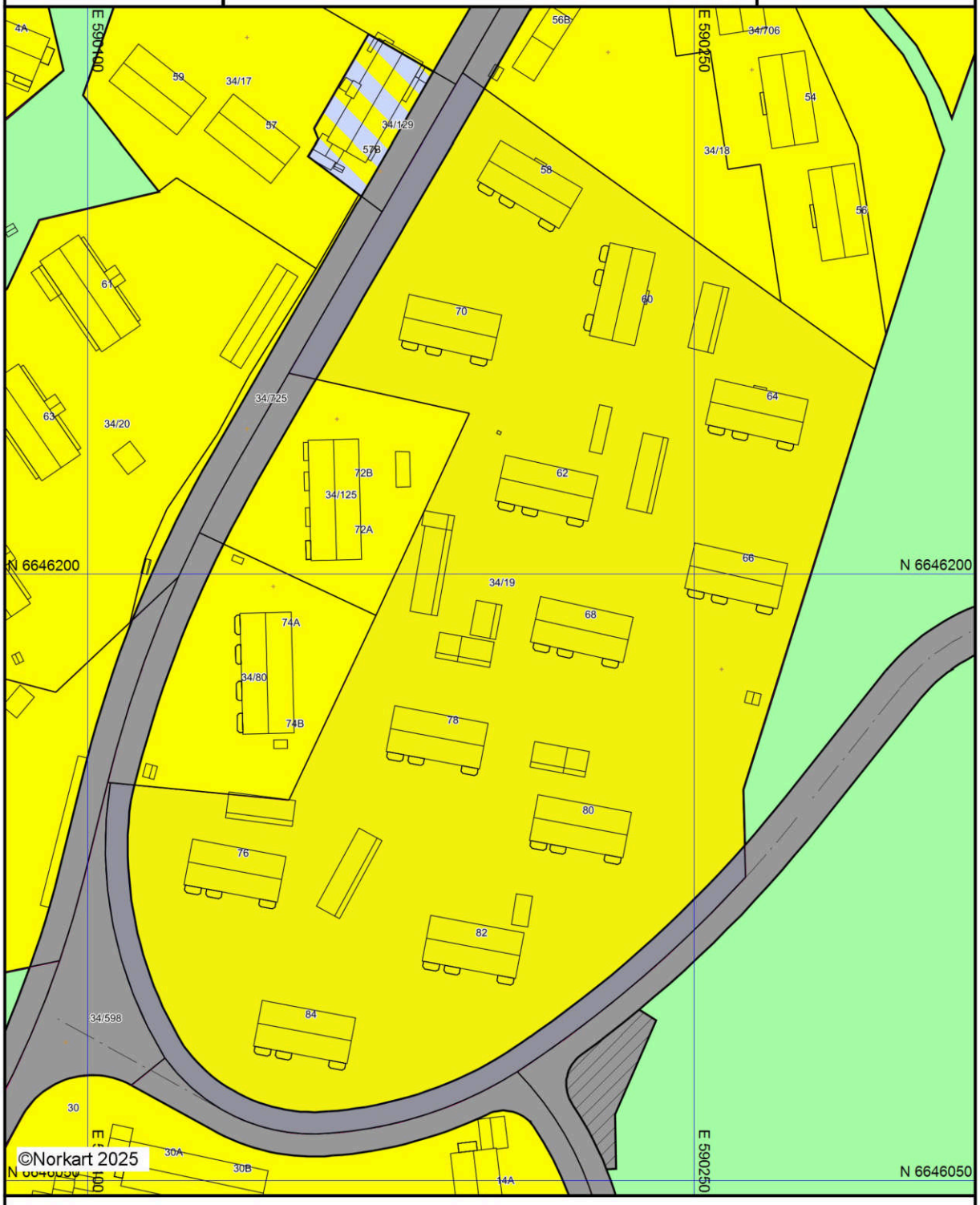
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 34/19/0/101
Adresse: Eiksveien 78
Dato: 29.01.2025
Målestokk: 1:1500

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 §

Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

Kjøreveg

Sporveg/forstadsbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Park

Turveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

Bolig/Forretning

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Formålsgrense

Regulert senterlinje

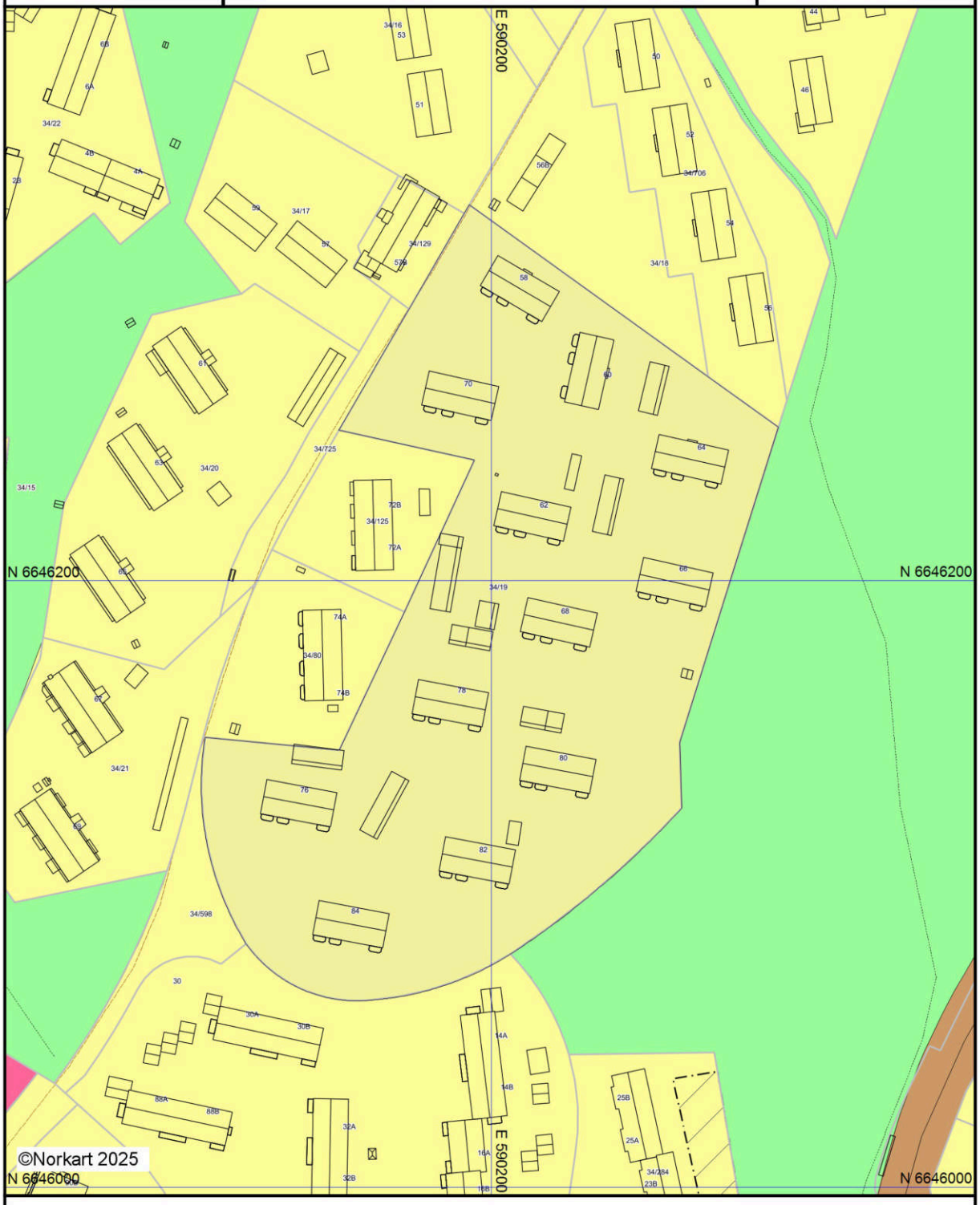
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 34/19/0/101
Adresse: Eiksveien 78
Utskriftsdato: 29.01.2025
Målestokk: 1:2000

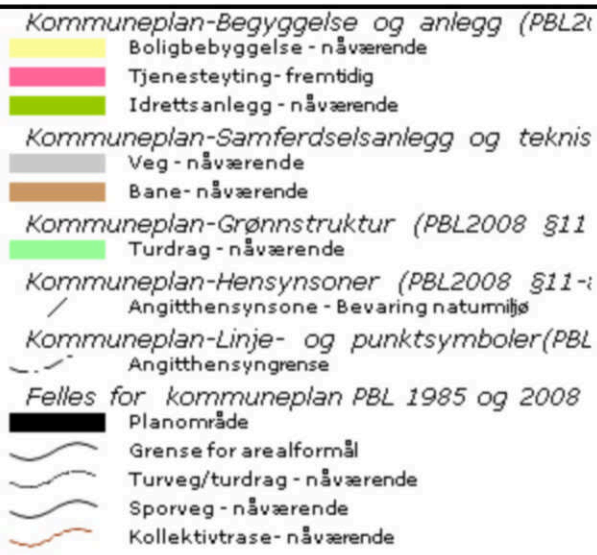
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 34/19/0/101
Adresse: Eiksveien 78
Utskriftsdato: 29.01.2025
Målestokk: 1:1500

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

Utskriftsdato: 29.01.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	19	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	101
Adresse	Eiksveien 78, 1361 ØSTERÅS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 26 654 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1949119 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1949119)
Navn	EIKSMARKA, område G
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	09.08.1950	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8655/1949119.pdf	
Delarealer	**Delareal**	1 867 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	24 789 m^2
	Formål	Blokkbebyggelse

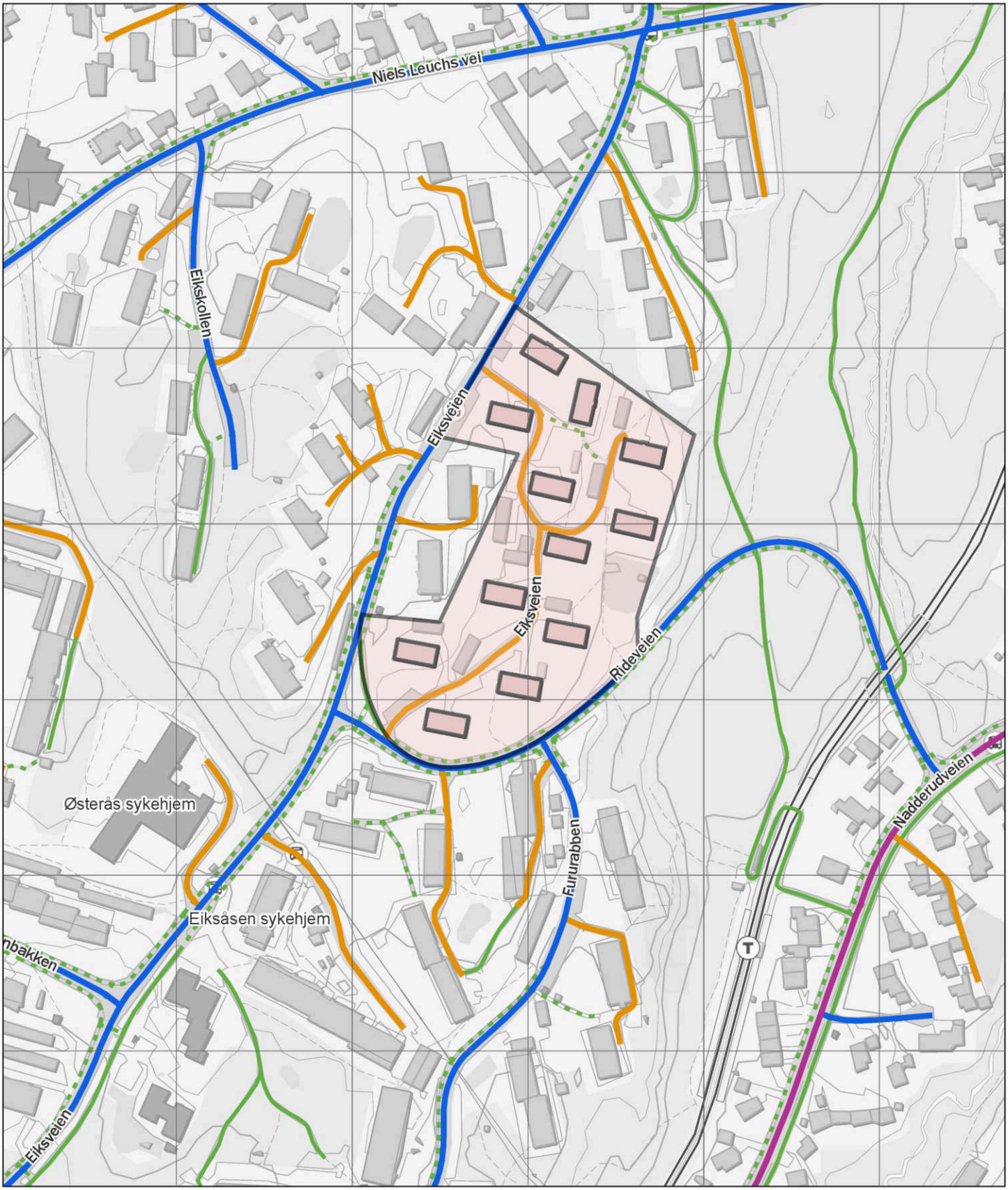
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 34/19/0/101
Adresse: Eiksveien 78, 1361 ØSTERÅS

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 29/01/2025



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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**34**	Bnr:	**19**	Fnr:		Snr:	**101**
Adresse:	**Eiksveien 78, 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**					
54/369	Blokk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
97/3453	Balkonger	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	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:

230408000BK0521680

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Eiksmarka boligsameie
Eiksveien 76

1361 ØSTERÅS

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	04/5438-3/LNJOH	29.06.2004

Tiltak:	Eiksveien 58 - balkonger	Gnr/Bnr:	34/19
Tiltakshaver:	Eiksmarka Boligsameie	Mottatt:	18.05.2004
Ansvarlig søker:	Eiksmarka Boligsameie		

FERDIGATTEST

for tiltak behandlet etter plan- og bygningslovens § 93, jf § 99
Approbasjon gitt før lovendring av 28.06.1996

Kommunen har mottatt kontrollerklæring som er utarbeidet av ansvarshavende og som godtgjør at arbeidene er utført etter godkjente tegninger og gjeldende byggeforskrifter.

Ferdigattest gis med bakgrunn i det ovennevnte. Kommunen har ikke foretatt avsluttende besiktigelse.

Ferdigattesten er også der gjeldende for sakene 97-3446/56 og som har adressen Eiksveien 58 ,60, 62, 64, 66, 68, 70, 76, 78, 80, 82 og 84.

for Karoline Hasselgård
bygningssjef

Lars Næstad Johansen
saksbehandler

Besøksadresse:
Kommunegården
Arnhold Haukelandspl. 10
1304 SANDVIKA

Postadresse:
1304 Sandvika
E-post::
post@baerum.kommune.no

Org. nr:
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler.
Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket.
Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene.
Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.
Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

Skatteetaten

Dato
31.01.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 34 Bnr 19 Fnr 0 Snr 101

Eiendommens adresse:

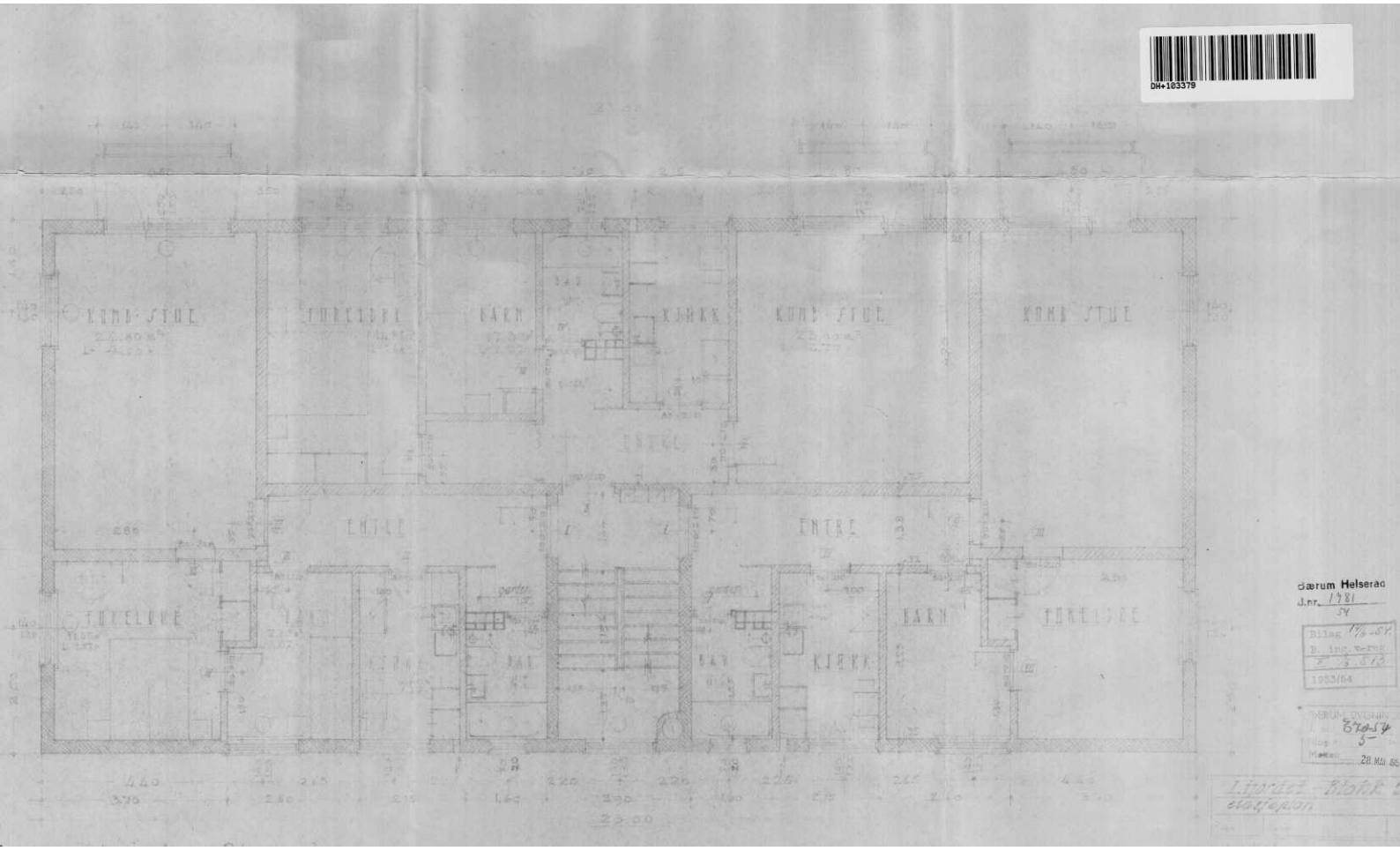
Eiksveien 78, 1361 ØSTERÅS

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 269 754
Som sekundærbolig:	kr 5 079 015

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

DH+103379



Bærum Helsenad
J.nr. 1981
54
Bilag 1/6-81
B. bns. 6-205
3
3 613
1963/64
BÆRUM KOMMUNE
Kjøp nr. 37057
Konto 5-
28. Mai 65

Ljordet - Blokk
etasjeplan

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Eiksveien 78, 1361 Østerås
Gnr. 34, Bnr. 19, Snr. 101, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250017

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Fredrik Martinsen

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 482 20 298

E-post: fredrik.martinsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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.
