PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

EIKSVEIEN 78

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

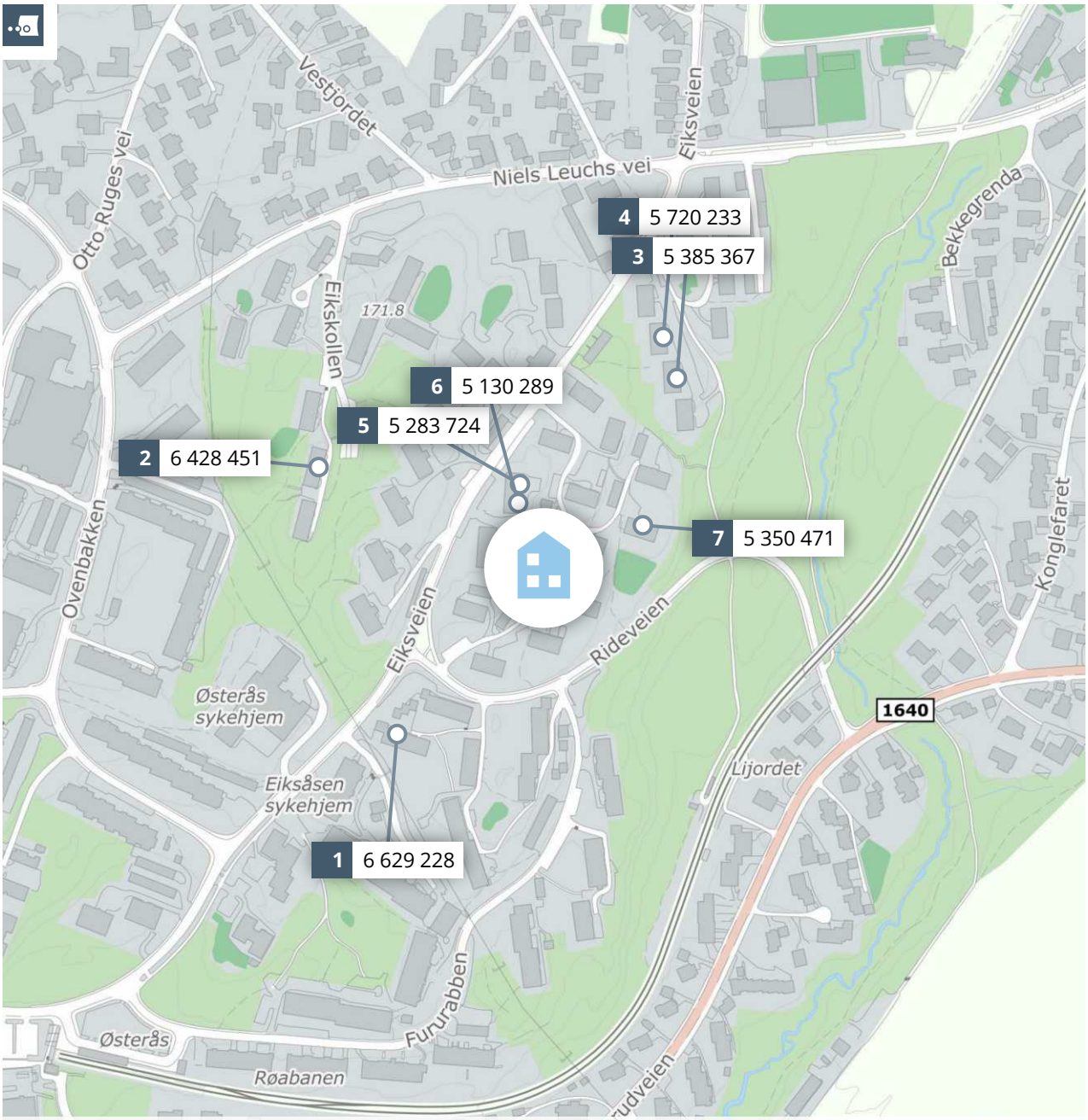
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører -

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

EIKSVEIEN 78

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 10.09.2025

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: Fredrik Martinsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Eiksveien 78, 1361 ØSTERÅS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1957

GNR 34 BNR 19 FNR 0 SNR 99 KOMMUNE 3201 BÆRUM
GRUNNKRETS Østerås-Eiksmarka 10

Verdivurdert til

5 200 000

29 996	5 229 996	76 912
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1957

Fellesutgifter	5 016
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Eiksveien 88 A									
	82 m²	1958	3. etg	3 sov	03.09.2025	6 450 000	**6 400 000**	229 228	6 629 228	**80 844**
2	Eikskollen 13 D									
	82 m²	1953	2. etg	3 sov	28.08.2025	6 200 000	**6 200 000**	228 451	6 428 451	**78 396**
3	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**
4	Eiksveien 52									
	66 m²	1952	4. etg	2 sov	10.08.2025	5 250 000	**5 525 000**	195 233	5 720 233	**86 670**
5	Eiksveien 72 B									
	64 m²	1956	2. etg	2 sov	14.06.2025	4 900 000	**5 225 000**	58 724	5 283 724	**82 558**
6	Eiksveien 72 A									
	65 m²	1956	1. etg	2 sov	22.05.2025	4 790 000	**5 070 000**	60 289	5 130 289	**78 928**
7	Eiksveien 66									
	75 m²	1955	3. etg	2 sov	14.01.2025	5 200 000	**5 315 000**	35 471	5 350 471	**71 340**

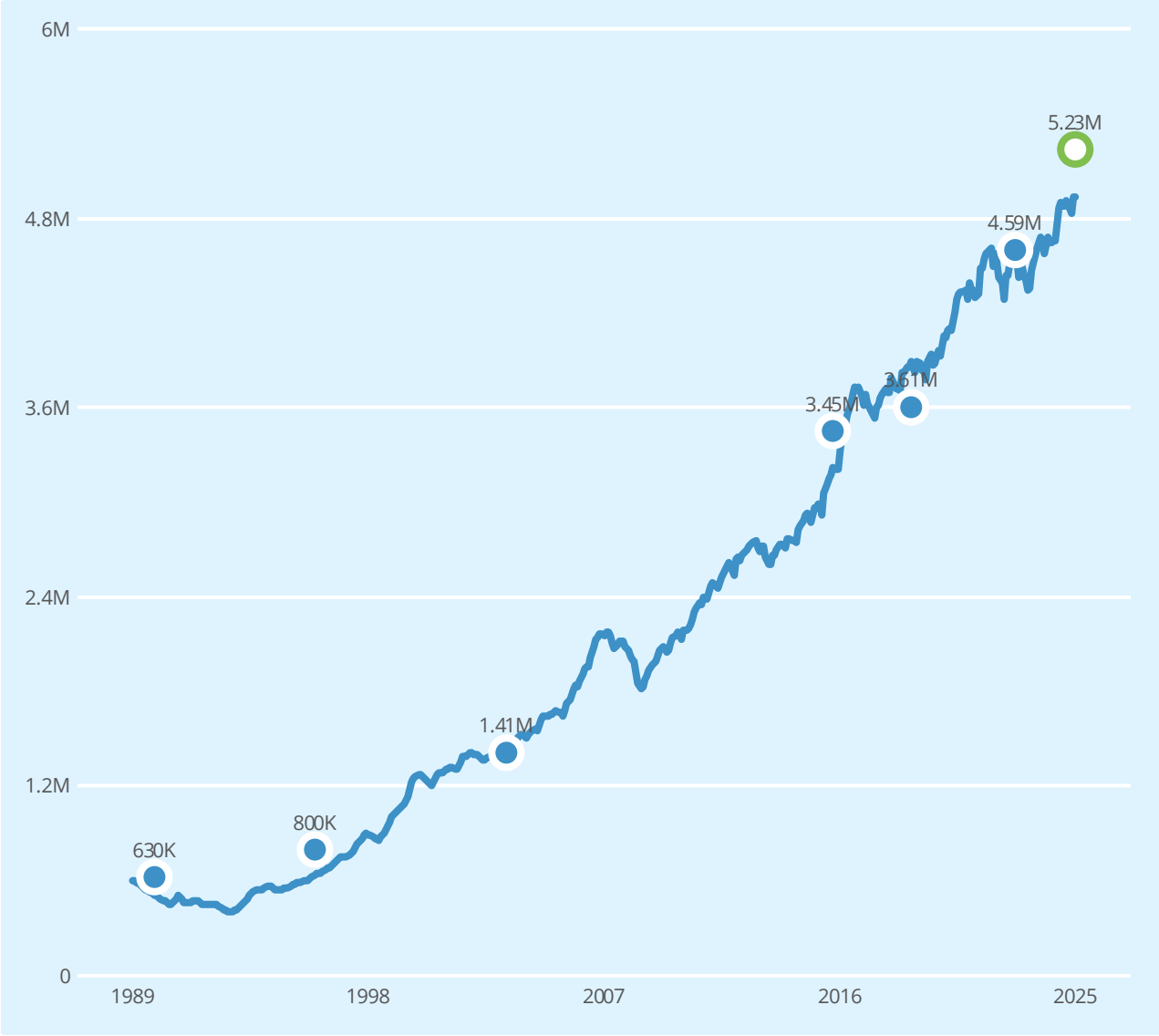
Leilighet med god planløsning og balkong.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
05.05.2023	12.05.2023	09.06.2023	4 500 000	4 580 000	13 881	4 593 881
25.02.2019	02.05.2019	30.08.2019	3 690 000	3 580 000	27 064	3 607 064
15.05.2016	25.05.2016	21.07.2016	3 300 000	3 410 000	44 517	3 454 517
17.10.2003	27.10.2003	04.12.2003	1 375 000	1 410 000	4 857	1 414 857
29.05.1996		29.05.1996	-	800 000	-	800 000
08.03.1990		08.03.1990	-	630 000	-	630 000

Leiligheter til salgs i Østerås-Eiksmarka 10 grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i Østerås-Eiksmarka 10 grunnkrets siste 12 mnd

11
leiligheter solgt

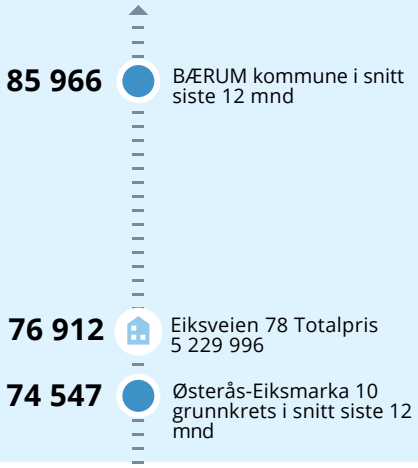


Solgt i snitt i løpet av

9
dager

for 2.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Eiksveien 78, 1361 ØSTERÅS

BÆRUM kommune

gnr. 34, bnr. 19, snr. 99

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 10.09.2025 **Rapportdato:** 15.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1978 **Referansenummer:** HX7067

Foretak: GRUBBE TAKST OG BYGG AS **Vår ref:** PM Bærum

Norsk takst

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

GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Bernt Egil Grubbe
Uavhengig Takstingeniør
bernt@staverntaksering.no
996 99 866

Medansvarlig

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Leilighet i 1 etasje. Leiligheten holder god lav standard med bl.a. flislagt bad med varmekabler. Takhøyden i stue er 2,39 m. Parkett og laminat på gulv i alle oppholdsrom. Stue med vindusflater som sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til sørvest vendt balkong på 8m2. Kjøkkenløsning med profilerte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og frittstående hvitevarer. Leiligheten har oppgraderings behov, og fått avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Malte vinduer av tre med 3 lags isolerglass. Vinduene er produsert i 1983-1985. Vindu på stort soverom har nytt glass i 2014.
Inngangsdør fra Scadania av finer, med lyd og brannklasse. Døren er produsert i 1984. Malt balkong dør med 2 lags isolerglass og brystning. Døren er produsert i 1986.
Sydvest vendt balkong på 8m2 av stålkonstruksjon og betong med fliser oppå. Rekkverk av stål, plater og glass.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av parkett, laminatflis i entre og på kjøkken, vegger har overflater av malt strie og malt mur og himlinger har overflater av malt betong.
Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt etter høydeforskjeller i stuen og på kjøkken. Det er ikke oppdaget høydeforskjeller som er utenfor dagens krav.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet.
Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et sikkert området med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt. tiltak.
Malte glatte innerdører. Dørene har bruksslitasje og enkelte dører tar i karm og har løse håndtak.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad innredet med dusj hjørne med glass dører, vegg hengt toalett og innredning med nedsunket servant med speil. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på vegg og malte plater med spotter i tak/himling. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, fall er 1:100. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist til sluk under innredning er på 20 mm. Hjelpesluk i dusjsonen har 26 mm. Membran er ukjent i slukene. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. tilleggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Det er ventilasjon via elektrisk vifte og til luft under døren. Det er et gammelt soil sluk under innredning og et hjelpesluk i plast i dusjsonen.

KJØKKEN Gå til side

Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate, frittstående hvitevarer som kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er ikke montert automatisk vann stopper eller komfyrvakt.
Kjøkken ventilator montert i overskap med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røranlegg av kobber vannledninger fra byggeår. Over halvparten av levetid på kobber rør er brukt opp og utskiftninger i nær fremtid må påregnes.
Avløpsrør i soil og plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.
Leiligheten har naturlig ventilasjon. Avtrekk i fra bad og til luft via luker i vegg.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg.
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Det er også brukt informasjon fra tidligere takstrapport for å kunne svar på spørsmålene.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.
Leiligheten har brannalarm og brannslokker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

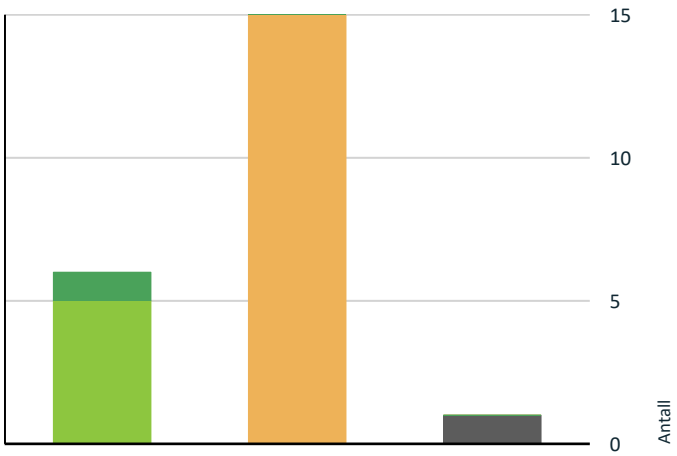
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Da det ikke foreligger tegninger som viser hva som er godkjent i kommunen, er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens byggesakskontor.
Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

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.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1957

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 3 lags isolerglass. Vinduene er produsert i 1983-1985. Vindu på stort soverom har nytt glass i 2014.

Årstall: 1968 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er fuget rundt glassene med silikon med tydelige tegn på ufaglært arbeide. Forventet levetid for et vindu er 20 til 60 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Dersom vinduene dine har passert 20 år i alder kan de være modne for utskiftning.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 2 Dører

Inngangsdør fra Scadania av finer, med lyd og brannklasse. Døren er produsert i 1984. Malt balkong dør med 2 lags isolerglass og brystning. Døren er produsert i 1986.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Forventet levetid for balkong dør med isolerglass er 20 til 40 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Dersom dørene dine har passert 20 år i alder kan de være modne for utskiftning. Forventet levetid på ytterdører er 20-40 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Tiltak må påregnes for å lukke avviket.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvest vendt balkong på 8m2 av stålkonstruksjon og betong med fliser oppå. Rekkverk av stål, plater og glass.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv har overflater av parkett, laminatflis i entre og på kjøkken, vegger har overflater av malt strie og malt mur og himlinger har overflater av malt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler en taklist på stuen. Overflater fungerer med dagens tilstand, men har endel bruksslitasje med riper og hakk i gulv og noe løse skjøter i tapeten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen behov for umiddelbare tiltak, det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt etter høydeforskjeller i stuen og på kjøkken. Det er ikke oppdaget høydeforskjeller som er utenfor dagens krav.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet.

TG 2 Radon

Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et sikkert området med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt. tiltak.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 2 Innvendige dører

Malte glatte innerdører. Dørene har bruksslitasje og enkelte dører tar i karm og har løse håndtak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad innredet med dusj hjørne med glass dører, vegg hengt toalett og innredning med nedsunket servant med speil. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på vegg og malte plater med spotter i tak/himling. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, fall er 1:100. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist til sluk under innredning er på 20 mm. Hjelpesluk i dusjsonen har 26 mm. Membran er ukjent i slukene. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. tilleggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Det er ventilasjon via elektrisk vifte og til luft under døren. Det er et gammelt soil sluk under innredning og et hjelpesluk i plast i dusjsonen.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malte plater i tak med spotter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Svertesopp er registrert

Svertesopp er registrert i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.





Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk er i følge forskrift. Fall er 1:100. Det er 20 mm. fra topp flis ved dør til topp sluk under innredning og 26 mm. til hjelpesluk i dusjsonen. Varmekabler er ikke funksjons testet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert bom (hulrom) i flere fliser og det er registrert svertesopp i fuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

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

Svertesopp bør vaskes vekk. Bruk sterkere vaskemidler om nødvendig.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Soil hovedsluk og plast hjelpesluk . Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tette sjikt på våtrommet. Membran er ukjent i slukene.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Forventet brukstid på membran er 20 år og forventet brukstid på sluk løsningen er 50 år.

Konsekvens/tiltak

• Det må innhentes dokumentasjon.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.





1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegg hengt toalett, servant med innredning og speil og dusj hjørne med glassdører.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert fukskader på servantskapet.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

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

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er ventilasjon via elektrisk vifte i baderommet og til luft under døren.

Tilstandsrapport





1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate, frittstående hvitevarer som kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er ikke montert automatisk vann stopper eller komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Malingen på fronter er slitt, det er fettrenner på vegg bak komfyr og det er fett flekker i benkeplaten.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Overflater må utbedres. Det er ikke behov for å bytte kjøkken. Kjøkken kan vare opptil 50-60 år med riktig behandling. Det får være opp til ny eier å vurdere dette.









1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkken ventilator montert i overskap med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

En kjøkken ventilator kan forventes å vare i gjennomsnitt 10 til 15 år, avhengig av kvaliteten og hyppigheten av bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved renovering av kjøkken bør ventilator byttes ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røranlegg av kobber vannledninger fra byggeår. Over halvparten av levetid på kobber rør er brukt opp og utskiftninger i nær fremtid må påregnes.

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

Levetid kobber 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• 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

Avløpsrør i soil og plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

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

Forventet levetid på avløpsrør er 50 år.

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.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Avtrekk i fra bad og til luft via luker i vegg.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg. Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i radiatorer.
Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.



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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring. Det er også brukt informasjon fra tidligere takstrapport for å kunne svar på spørsmålene.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023 Det ble byttet innmat i sikringsskapet i 2023.

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Dokumenter ligger i boligmappa.no.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis TG2 og anbefaling om el kontroll.
    Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret
    Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.







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.

Leiligheten har brannalarm og brannslokker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Tilstandsrapport

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

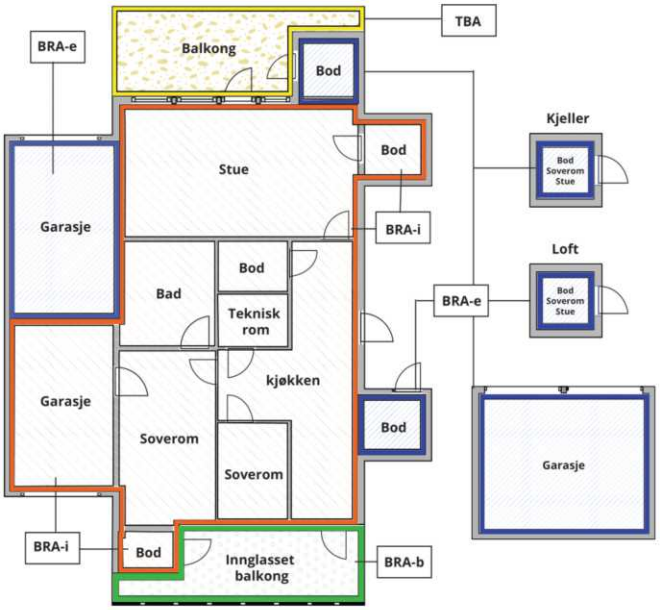
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1 etasje	68			68	8		68
Loft						7	7
Kjeller		7		7			7
SUM	**68**	**7**			**8**	**7**	**82**
SUM BRA	**75**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bod i kjeller på 7m2 er ikke medtatt i areal målingen som BRA-i, men er tatt med som BRA-e. Bod på loft på 7m2 er ikke med i arealberegningen pga. for lav takhøyde. Godkjent takhøyde er 1,9 meter. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Leiligheten kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Da det ikke foreligger tegninger som viser hva som er godkjent i kommunen, er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens byggesakskontor.
Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

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	68	7

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Bod i kjeller på 7m2 er ikke medtatt i areal målingen som P-rom, men er tatt med som S-rom.

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2025	Bernt Grubbe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	34	19		99	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Eiksveien 78

Hjemmelshaver
Opra Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boområde mellom Østerås og Eiksmarka. Stille og rolig, samtidig sentralt til dagligdagse servicetilbud. Dagligvarebutikk med post i butikk er i umiddelbar nærhet i Eiksveien. Det er videre gangavstand til Østerås kjøpesenter som har et bredt utvalg av forretninger og servicetilbud. God offentlig kommunikasjon i området. Kort gangavstand til bussholdeplass og T-banen. Ca ett kvarters reisetid med t-banen til Nasjonalteateret.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør mot sør på Lybekkergata mot Stenersgata. Fortsett på Rv162 til Grünerløkka. Ta avkjøringen mot E18/E6/Havn/Sentralst fra Rv162. Kjør inn på E18 i Sentrum fra Dronning Eufemias gate. Følg E18 til Vollsveien i Bærum. Ta avkjøringen 11 fra E18. Fortsett på Vollsveien. Kjør til Eiksveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
45 800	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250414

Selger 1 navn
Per-Arne Erstad Pedersen

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 7250414

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

Svar | Nei

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 | Nei

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

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 | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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 | Nei

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250414

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250414

Tilleggskommentar

Oppussingsobjekt

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: 7250414

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Arne Pedersen	1ea42eaaeff1c0acc9bc18 8f8f6e9b4a682250eb	11.09.2025 10:48:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250414

- 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 114 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Eiksmarka skole (1-7 kl.) 554 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Eikeli skole (1-7 kl.) 449 elever, 20 klasser	13 min 1 km
Hosle skole (1-7 kl.) 483 elever, 21 klasser	5 min 2.6 km
Østerås skole (8-10 kl.) 406 elever, 28 klasser	8 min 0.7 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 252 elever, 16 klasser	6 min 2.3 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	14 min 1.2 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Rideveien Linje 2N, 212, 230	2 min 0.2 km
Lijordet Linje 2	8 min 0.5 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	12 min 5.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 13.9 km
Oslo Gardermoen	51 min

BARNEHAGER

Østerås barnehage Avd Fururabben (... 41 barn	5 min 0.4 km
Eikebo barnehage (1-5 år) 33 barn	7 min 0.6 km
Østerås barnehage (1-5 år) 115 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Joker Eiksmarka	2 min
Kiwi Eiksmarka	9 min

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

VARER/TJENESTER

Eiksmarka Senter	9 min
Apotek 1 Eiksmarka	9 min
Østerås Vinmonopol	10 min

SPORT

Eiksmarka skole	8 min
Eikeli videregående	8 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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

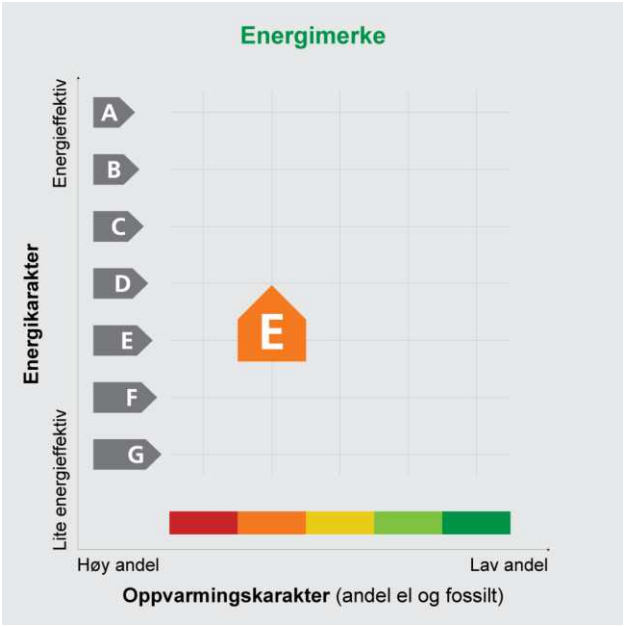
- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss



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

ENERGIATTEST

Adresse	Eiksveien 78
Postnr	1361
Sted	ØSTERÅS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	34
Bnr.	19
Seksjonsnr.	99
Festenr.	
Bygn. nr.	6692826
Bolignr.	H0103
Merkenr.	A2016-666057
Dato	14.05.2016



Eier	Marianne Händler Børli
Innmeldt av	Marianne Händler Børli

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1955
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra jord/grunn/fjell
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Eiksveien 78
Postnr/Sted: 1361 ØSTERÅS
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0103
Dato: 14.05.2016 11:32:20
Energimerkenummer: A2016-666057
Ansvarlig for energiattesten: Marianne Händler Børli
Energimerking er utført av: Marianne Händler Børli

Gnr: 34
Bnr: 19
Seksjonsnr: 99
Festenr:
Bygnnr: 6692826

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligopplysninger:

Eiksmarka Boligsameie		V³r ref.:	262/99
Eiksveien 78		Type:	Sameie
1361 ØSTERÅS		Eiere:	Opra Eiendom AS
Organisasjonsnr:	871 258 392	Seksjonsnr:	99

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 016

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	29 996	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	4 319 554	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907049404, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 05.09.2025: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 45
Saldo per 05.09.2025: 1 037 776
Andel av saldo: 7 207
Første termin/første avdrag: 13.01.2025 (siste termin 13.05.2029)

Lånenummer: 94907080972, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 05.09.2025: 6.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 110
Saldo per 05.09.2025: 3 281 778
Andel av saldo: 22 790
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

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 34/19 - seksjon:99

Boligopplysninger:

Eiksmarka Boligsameie	Vår ref.:	262/99
Eiksveien 78	Type:	Sameie
1361 ØSTERÅS	Eiere:	Opra Eiendom AS
Organisasjonsnr: 871 258 392		

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Eiet

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.

EBS
Eiksmarka Boligsameie

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) Brøyting, strøing og feiing

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) Renovasjon

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) Ladbare motorvogner

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) Trafikk og parkering

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) Innkjøp/utskiftninger/øvrige tiltak

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) Skadedyr: *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

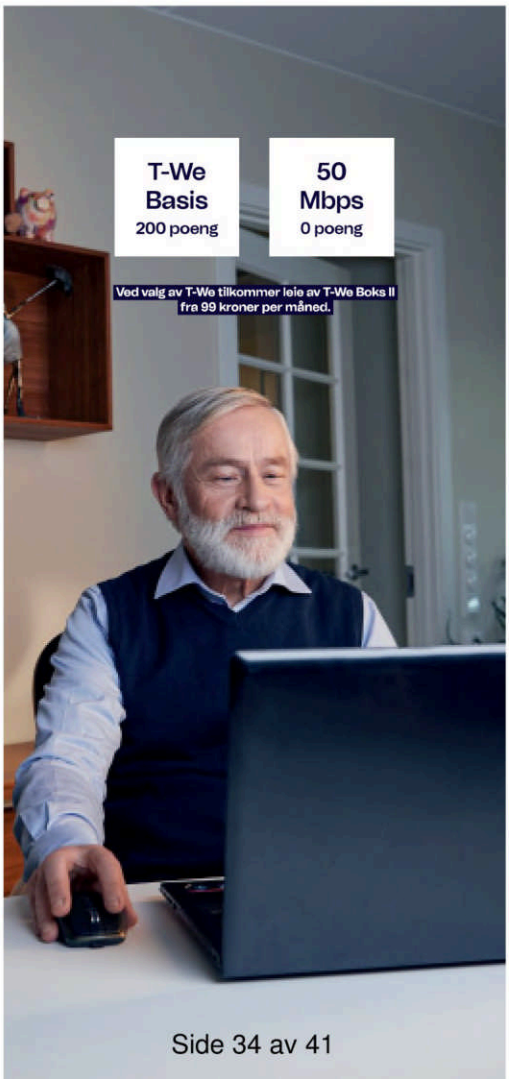
50 Mbps	150 Mbps	250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1000 Mbps
0 poeng	120 poeng	140 poeng	160 poeng	180 poeng	200 poeng

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.



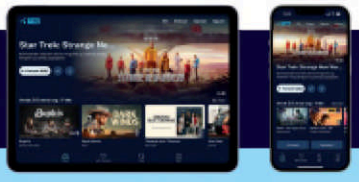




T-We Basis (inkludert T-We App)

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



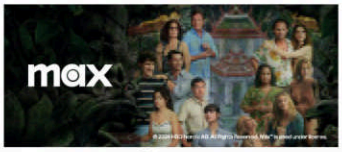
Inkludert i T-We Basis



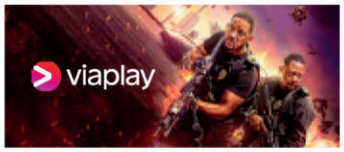
35 poeng



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 · National Geographic Wild — 4 poeng

National Geographic Now — 2 poeng

Cartoonito — 2 poeng

Enkeltkanaler

1–3 poeng per kanal

BBC News · VOX · TLC · 2 Livsstil · TV 2 · svt1 · svt2 · DR1 · DR2 · Heim · Animal Planet · ID · Science · 4 · H2 · TV 2 · svt Barn · svt24 · CNN · SF-kanalen · CNBC Europe · Sky News · DW · Bloomberg · Baby TV · casa reality · TV5 · 3sat · Nature Canal · tve · Al Jazeera · Utsav Bharat · Utsav Plus · Utsav Gold · Vijay TV · mezzo Live · RTL · YLE 1 · Kanal 10 · TVL · MTV 90s · club MTV · MTV 80s · TVP Polonia · Rai 1 HD · Hustler · Extreme Sports · Trace Sport Stars · Fight

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 ... · 2 Direkte · 2 Zebra · 2 Nyheter · TV 3+ · N · 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



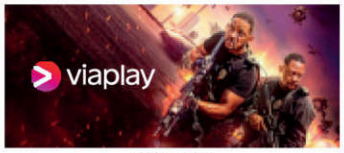
35 poeng



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.

Viasport+, Viasport1, Viasport2, Viasport3	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 Channels	National Geographic, Wild	National Geographic Now, Cartoonito	
30 poeng	15 poeng	6 poeng	2 poeng	5 poeng	6 poeng	4 poeng	2 poeng	
	12 poeng		4 poeng	3 poeng				

Enkeltkanaler

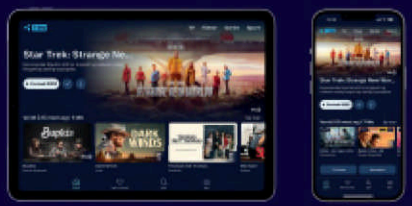
1–3 poeng per kanal

6 · History · BBC News · Vox · Bilkanalen · TLC · 2 Livsstil · TV6 · svt1 · svt2 · DR1 · DR2 · Heim · Animal Planet · ID · Science · 4 · ... · TV2 · svt Barn · svt24 · CNN · SF-kanalen · Kunskapskanalen · CNBC Europe · Sky News · DW · Nat Geo · Nat Geo Wild · 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 Nordic · 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

Tilbud til Eiksmarka Boligsameie:

Telia Bredbånd Flex Max



Kollektiv pris

368,-

pr mnd / boenhet

inkl. TV boks og router

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

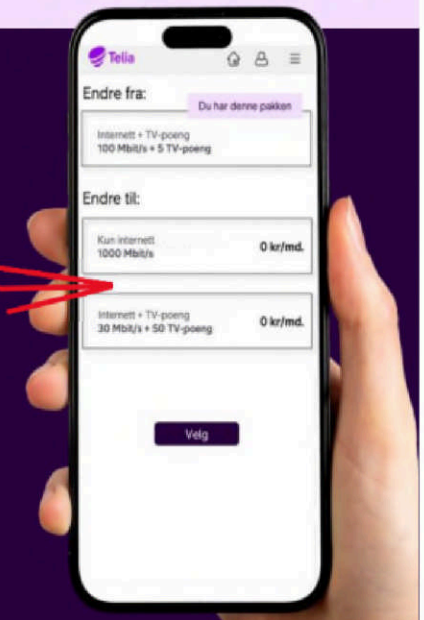
EUROSPORT 1 / EUROSPORT 2	svt2	sport	VG TV	CNN
10 poeng	2 poeng	20 poeng	1 poeng	1 poeng

.. 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 campingvogna – 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

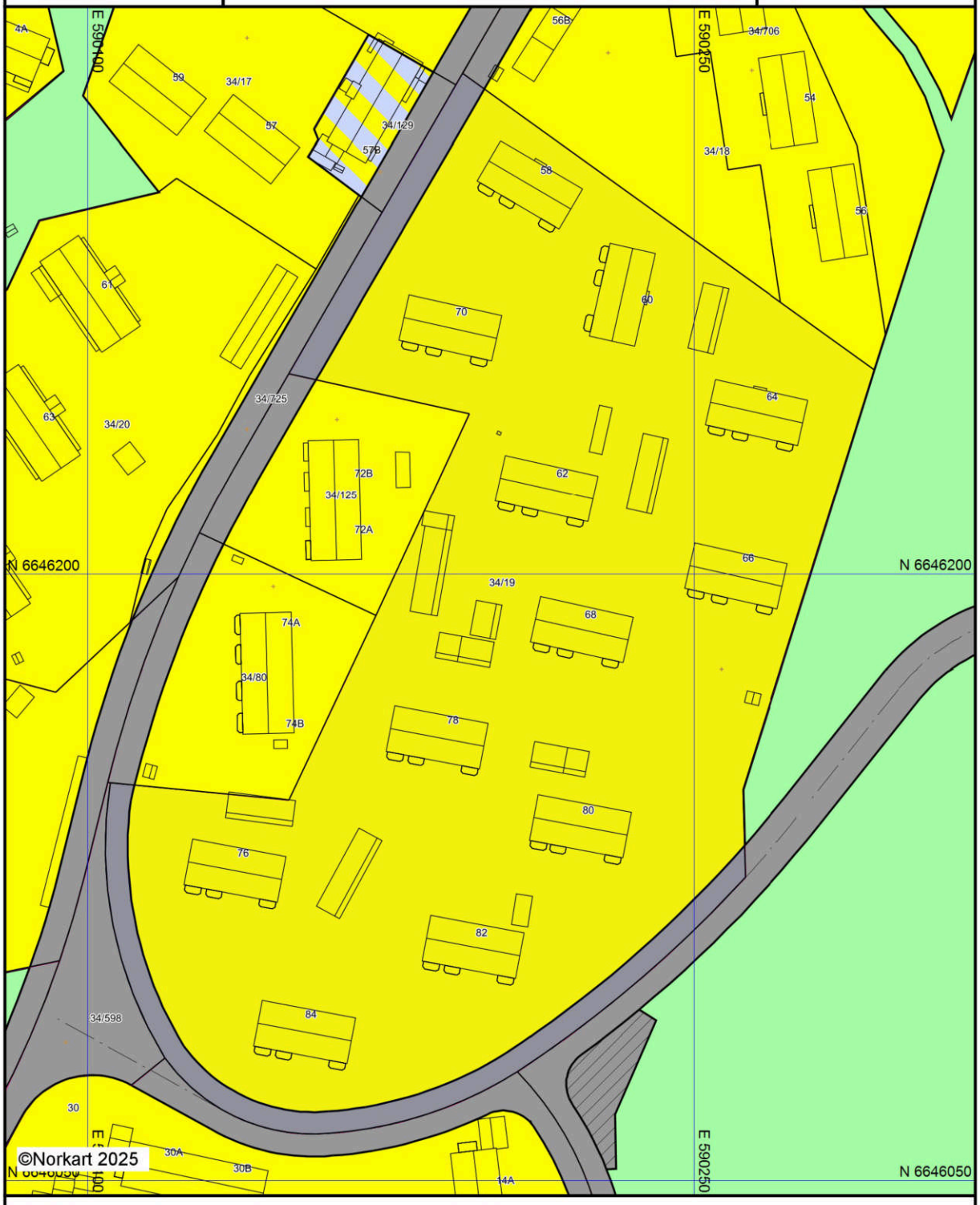
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 34/19/0/101
Adresse: Eiksveien 78
Dato: 29.01.2025
Målestokk: 1:1500

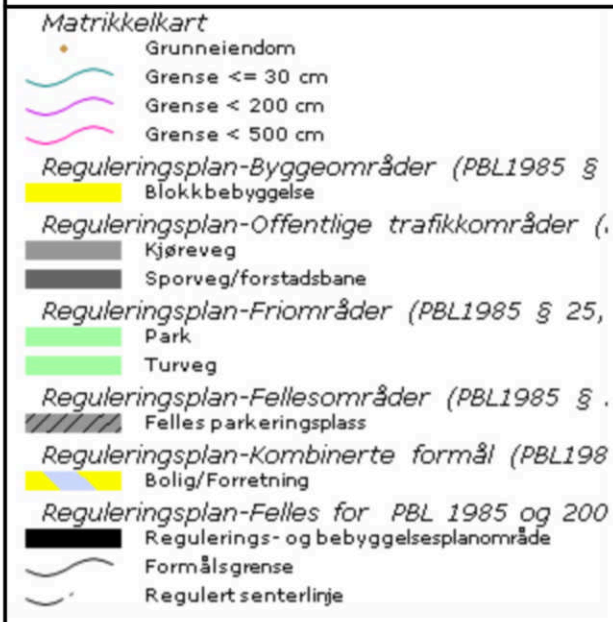
N

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



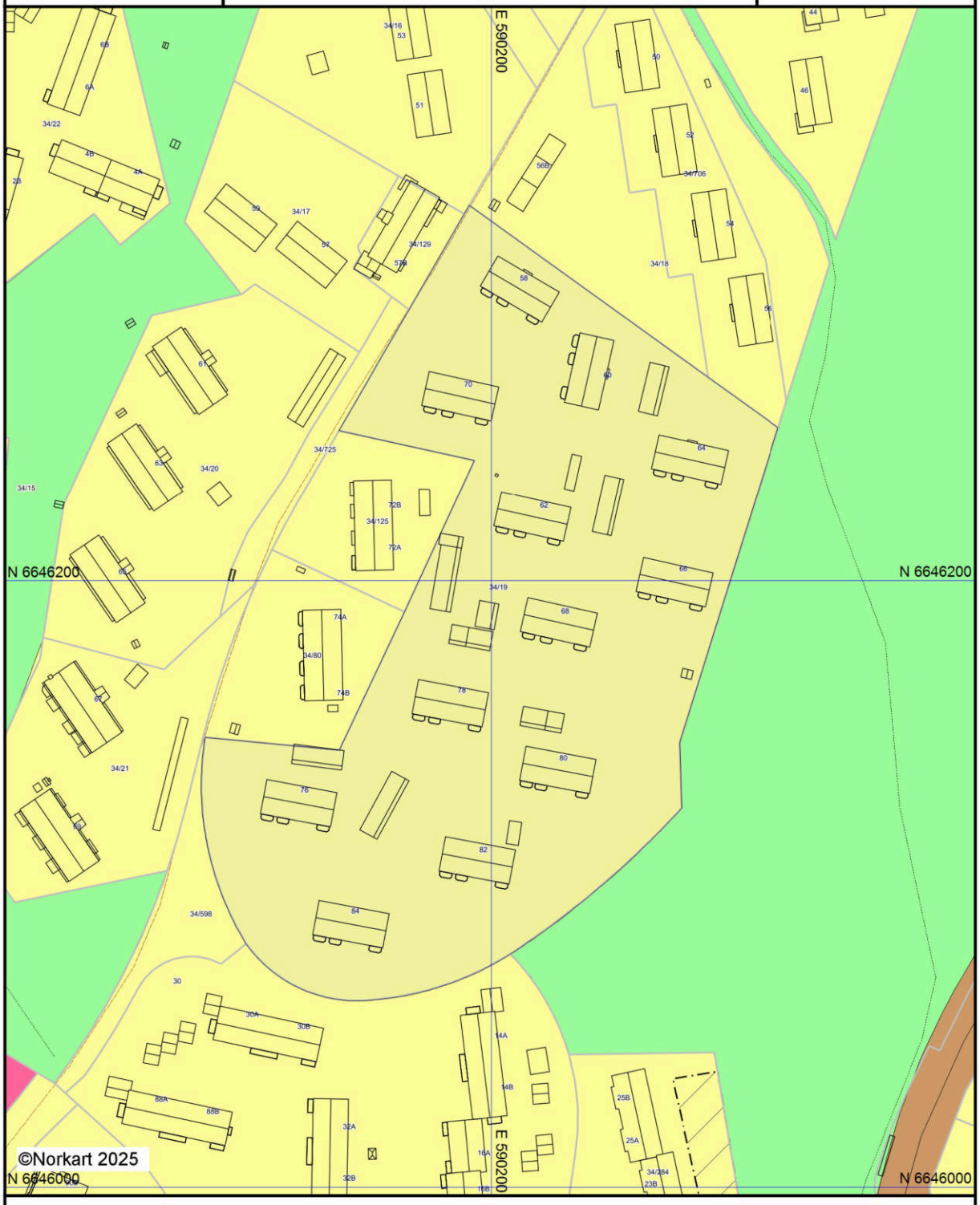
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 34/19/0/101
Adresse: Eiksveien 78
Utskriftsdato: 29.01.2025
Målestokk: 1:2000

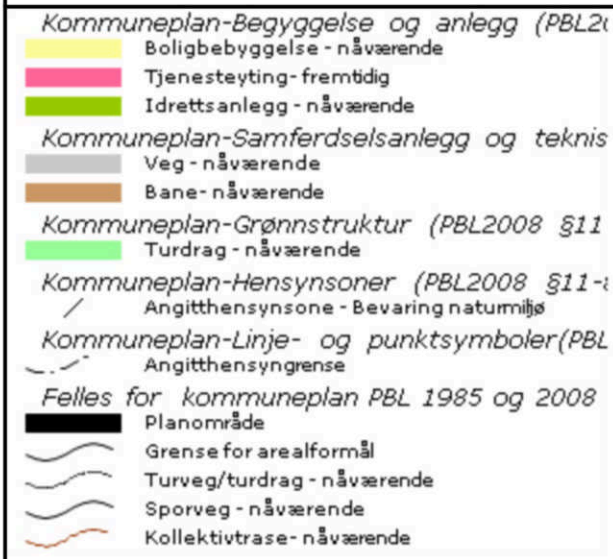
N

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

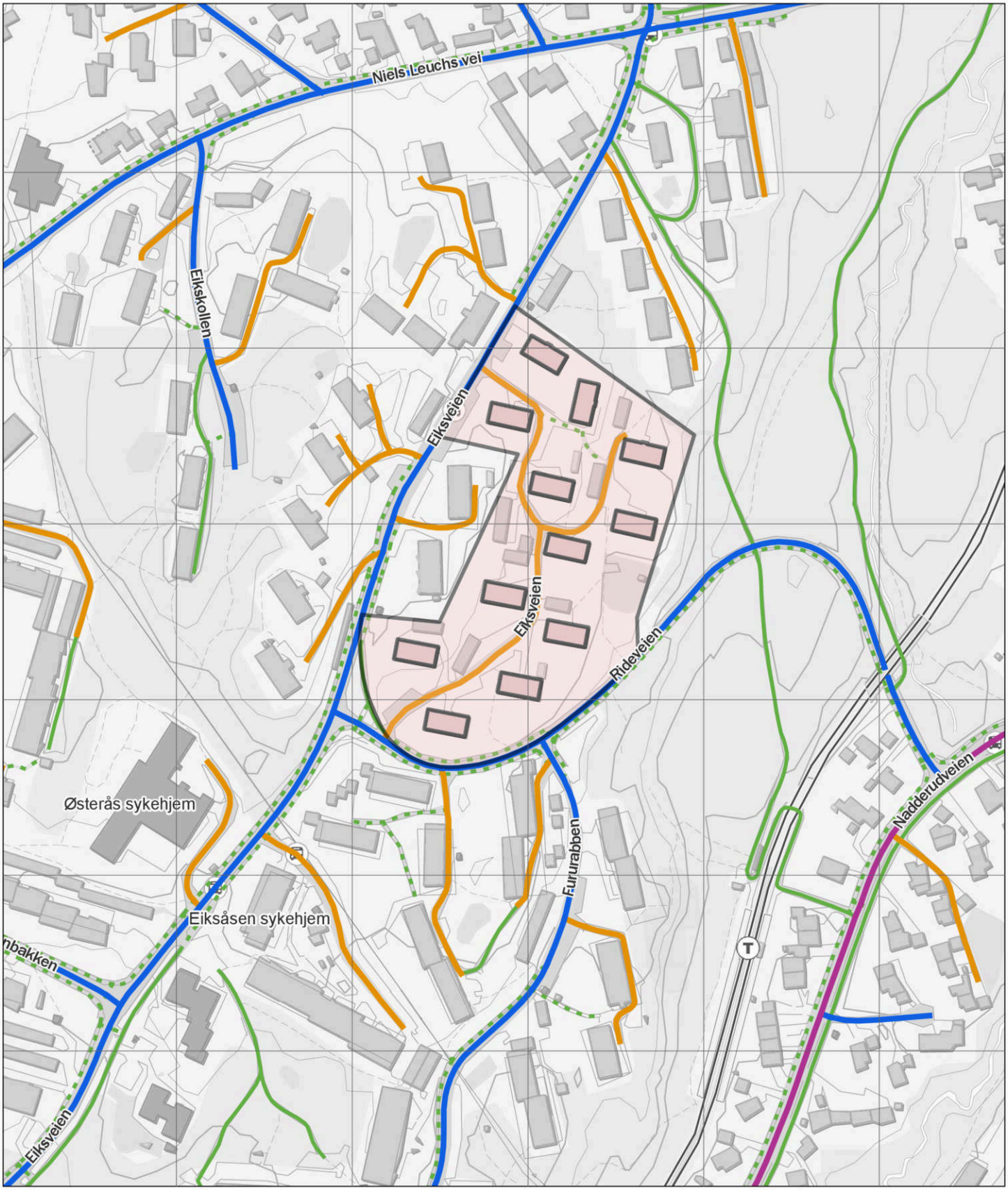
ambita

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:

23040800088KO521680

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
02.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 34 Bnr 19 Fnr 0 Snr 99

Eiendommens adresse:

Eiksveien 78, 1361 ØSTERÅS

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 256 803
Som sekundærbolig:	kr 5 027 210

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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. 99, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250414

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.
