PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

BJØRNEKOLLEN 31

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Bjørnekollen 31, 1344 HASLUM
BÆRUM kommune
gnr. 8, bnr. 44
Andelsnummer 80

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 14.04.2026 **Rapportdato:** 17.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20692-1899 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** RU5043

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roar Slyngstad Fredriksen **Vår ref:** Roar Fredriksen

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig



Roar Slyngstad Fredriksen
Uavhengig Takstingeniør
roar.fredriksen@tek-norge.no
920 99 734

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygning fra 1960. Leiligheten ligger i byggets 1. og 2. etasje, inneholder følgende rom:
1. etasje: Entré/gang m/trapp, og 3 soverom. Ekstern bod i samme etasje.
2. etasje: Gang m/trapp, bad, stue og kjøkken.

Leiligheten med hovedsakelig originale bygningsdeler og tekniske installasjoner. Det må forventes vesentlig oppgradering for å bringe boligen opp til dagens forventede standardnivå.

Det nevnes spesielt:
-Bad fra byggeår. Full rehabilitering må forventes.
-Alle overflater er nedslitt. Full oppgradering må forventes.
-Tekniske installasjoner som vannrør og el-opplegg fra byggeår. Mye oppgradering må forventes.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter i betong til ukjent byggegrunn.

Yttervegger i betong/mur. Fasader med pusset /malt betong/mur.

Isolerglassvinduer i trekarm.Produsert i 1995 og 2015.
Balkongdører fra 1995.

Entrédør fra byggeår med kikkehull og sikkerhetslås.

Vestvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 4 m2 med utgang/adkomst fra soverom.
Sørvendtoverbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 2 m2 med utgang/adkomst fra kjøkken
Vestvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 4 m2 med utgang/adkomst fra stuen.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Parkett og fliser.
Overflater vegger med: Tapet og fliser.
Overflater tak med: Malt betong og panel.

Etasjeskiller i betong.

Trapp i betong. Inntrinn med tre

Innerdører bestående av eldre malte tredøre.
Det er montert opplegg for internett.
Det er monterte enkelte garderobeløsninger.
Det er montert boligalarm.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår.
Gulv med fliser. Vegger med tapet. Tak med malt betong.
Badet er innredet med dusjnisje med dusjdører i tre, servant med underskap, opplegg for vaskemaskin og toalett.
Sluk i støpejern fra byggeår. Det er ett form for smurt tettesjikt i sluket.
Mekanisk avtrekk via felles avtrekk for bygget. Det er spalte under dørblad for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplater i tre.
Nedfelt kum av stål med blandebatter.
Det er ingen integrerte hvitevare. Kjøleskap med fryser og komfyr er løst plassert på kjøkken.
Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens røropplegg er fra byggeår med vannrør i kobber. Vann kommer inn i boligen i entré og er synlig via luke i taket. Det er egne stoppekraner på vannrør på kjøkken.
På vannrør til badet er det balofiks stoppeventiler, men minikraner er ikke satt på.
Varmtvann gjennom felles opplegg for bygget.

Hovedstamme for avløp i støpejern. Avløpsrør forøvrig i plast og støpejern.

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer. Melanisk avtrekk via felles opplegg på bad og kjøkken.

Vannbåren radiatorvarme via felles opplegg for bygget.

Delvis åpent/delvis skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i felles oppgang. Fordelingstavle med automatsikringer.
Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

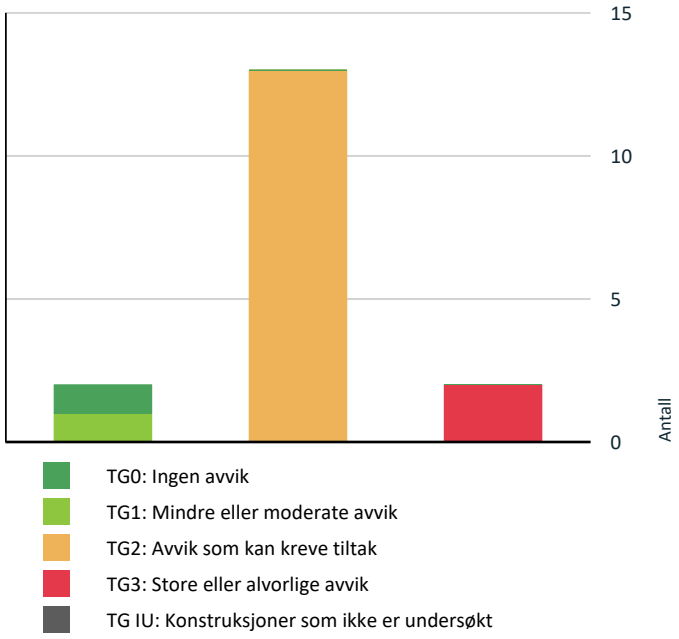
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet er ikke vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.
Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Balkong 2. stor	Gå til side
Utvendig > Balkong 2. etasje liten	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglassvinduer i trekarm.Produsert i 1995 og 2015.
Balkongdører fra 1995.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

-En balkongdør er svært tung å få lukket ordentlig.
-Omramming for 2-fløyet dør er ikke ferdig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

-Alder og observerte forhold tilsier det må forventes vedlikehold på flere vinduer og utskifting av enkelte vinduer.
-Omramming må ferdigstilles.
-Dør må justeres.



Døren er svært vanskelig å lukke.



Uferdig omramming.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entrédør fra byggeår med kikkehull og sikkerhetslås.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Døren er gammel og lukker ujevnt, trekk kan oppstå.
-Det er ikke synlig brannklassifisering på døren.
-Hengsel midt på døren er ikke feste.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Alder på døren, skjevhet og manglende brannklassifisering tilsier at døren bør skiftes. Dersom dør ikke skiftes må det forventes vedlikehold og undersøkelser med hensyn til brannklassifisering.

Tilstandsrapport



Hengsel ikke festet.



Dør er skjev og lukker ujevnt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 4 m2 med utgang/adkomst fra soverom. Bruksunderlag med malt betong. Rekkverk i betong ca 1,08 m høyde.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Det er observert at maling på gulvet flasser av og slipper underlaget.
-Avrenningshull for vann er små og ved kraftig regnfall er det usikkert om disse vil ta unna vann.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Det må forventes å fjerne løs maling og å påføre ny overflatebehandling.
-Avrenningshull bør lages større for å sikre tilstrekkelig avrenning av vann.



Avflasset maling.



Avrenningshull.



Avrenningshull

TG 2 Balkong 2. stor

Beskrivelse

Vestvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 4 m2 med utgang/adkomst fra stuen. Bruksunderlag med malt betong. Rekkverk i betong ca 1,08 m høyde.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Maling på rekkverket flasser av.
-Maling på gulvet flasser og slipper underlaget.
-Avrenningshull for vann er små og ved kraftig regnfall er det usikkert om disse vil ta unna vann.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det må forventes å fjerne løs maling og å påføre ny overflatebehandling.
-Avrenningshull bør lages større for å sikre tilstrekkelig avrenning av vann.


Maling flasser.


Maling flassr.


Lite avrenningshull.


Lite avrenningshull.

TG 2 Balkong 2. etasje liten

Beskrivelse

Sørvendtoverbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 2 m2 med utgang/adkomst fra kjøkken Bruksunderlag med malt betong. Rekkverk i betong ca 91 cm høydehøyde.
Det er montert markise i tilknytting til balkongen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Maling på rekkverk og skjervegg flasser av.
-Avrenningshull for vann er små og ved kraftig regnfall er det usikkert om disse vil ta unna vann.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det må forventes å fjerne løs maling og å påføre ny overflatebehandling.
-Avrenningshull bør lages større for å sikre tilstrekkelig avrenning av vann.

Tilstandsrapport



Maling flasser.



Maling føasser, riss mot husvegg.



Lite avrenningshull.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Overflater gulv med: Parkett og fliser.
Overflater vegger med: Tapet og fliser.
Overflater tak med: Malt betong og panel.

Høyde mellom gulv og tak i stuen er 2,48 meter. I gang m/trapp i 1. etasje er 2,47 meter.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

-Overflater har svært høy slitasje og glipper i gulvflater.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Det presiseres: kostnader for utskifting/oppussing av overflater vil i stor grad avhenge av valg av standard på overflater og materialer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Skade i gulv.



Slitasje på alle overflater.



Skader i gulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
Ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Rom som er målt:
1. etasje: Gang m/trapp og 1 soverom.
2. etasje: Stue og kjøkken.

Det er observert planavvik inntil 12 mm i alle målte rom, dette er innenfor TG 1 avvik.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i betong. Inntrinn med tre

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er høy brukslitasje på trinn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Det må forventes utskifting av treverk i trappen.

Tilstandsrapport



Trinn med slitasje.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører bestående av eldre malte tredøre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Dører har høy overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Overflatebehandling/utskifting må forventes.



Slitasje på dør.



Slitasje/skade på dør.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er montert opplegg for internett.
Det er monterte enkelte garderobeløsninget.
Det er montert boligalarm.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår.
Gulv med fliser. Vegger med tapet. Tak med malt betong.
Badet er innredet med dusjnisje med dusjdører i tre, servant med underskap, opplegg for vaskemaskin og toalett.
Sluk i støpejern fra byggeår. Det er ett form for smurt tettesjikt i sluket.
Mekanisk avtrekk via felles avtrekk for bygget. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det nevnes spesielt:
-Smurt tettesjikt har passert forventet brukstid og er ikke klemt i sluket.
-Det er høy grad av alderslitasje på utstyr og overflater.
-Det er uegnet overflater på vegger i dusjen.
-Dusjdører i tre anbefales ikke.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000


Sluk.


Uegnede overflater.


Dusjdører i tre.


Slitasje på innrdning

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Omsluttende vegger mot våtrommet er av mur/betong og hulltaking er unntatt i forskriften. Ingen symptomer på fukt/fuktskader ved andre fuktundersøkelser.

Det er en luke med tilkomst til konstruksjoner under sluket i entré, fuktsøk er foretatt i treverk inne i luken. Målinger viser under 7%, dette er tørt.

Tilstandsrapport



Fuktmåling



Probe

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplater i tre. Nedfelt kum av stål med blandebatter. Det er ingen integrerte hvitevare. Kjøleskap med fryser og komfyr er løst plassert på kjøkken.

Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det er høy alderslitasje på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Utskifting må forventes.



Eldre innredning med høy aldersslitasje.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Kjøkkenventilator med kullfilterer vanlig i blokkleiligheter og det er normalt ikke tillat å koble ventilator til felleskanaler for ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligens røropplegg er fra byggeår med vannrør i kobber. Vann kommer inn i boligen i entré og er synlig via luke i taket. Det er egne stoppekraner på vannrør på kjøkken. På vannrør til badet er det balofiks stoppeventiler, men minikraner er ikke satt på.

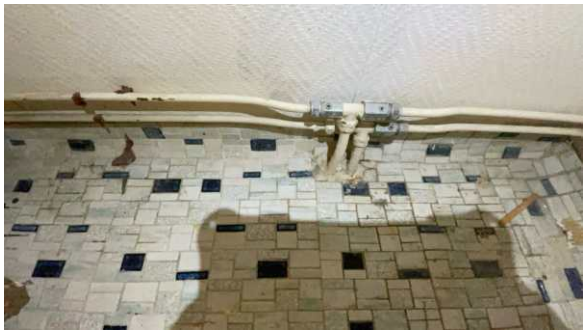
Varmtvann gjennom felles opplegg for bygget.

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

-

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.

-Minikraner bør settes på balofikventiler for hurtigere avsteging av vann.



Balofiksventiler uten minikraner



Stoppekraner, kjøkken

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Hovedstamme for avløp i støpejern. Avløpsrør forøvrig i plast og støpejern.

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

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

Tilstandsrapport



Hovedstamme i støpejern



Avløpsrør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer. Melanisk avtrekk via felles opplegg på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

-På ett soverom er det ikke ventilasjon utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

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



Rom uten ventilasjon.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren radiatorvarme via felles opplegg for bygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport



Radiator.



Radiator.



Radiator.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Delvis åpent/delvis skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i felles oppgang. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

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.
   1960

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 på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

   Arvinger har ikke selv bebodd leiligheten og spørsmål er ikke besvart.

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?
   Ukjent Arvinger har ikke selv bebodd leiligheten og spørsmål er ikke besvart.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

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?
   Ja

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 Det foreligger lite informasjon om boligens elektriske anlegg men observasjoner på befaringen tilsier at det meste innvendig i boligen er fra byggeår.
    Det er observert løs ledning og stikkontakt som er festet med teip. Utvidet el-kontroll med tilhørende retting av avvik og modernisering av anlegget må forventes.

Generell kommentar

Generelt anbefales det alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut etter 1999.

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



Strømskap.


Løs ledning


Stikkontakt teipet fast.

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

-Dagens krav til rekkverk på balkonger tilsier høyde 1 meter.
-Maks oppning i rekkverk tilsier ingen åpning over 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Påpekte forhold kan utgjøre sikkerhetsrisiko og det anbefales at dette rettes for å redusere risiko for person og helseskader.



91 cm



Åpninger i rekkverk.



Åninger i rekkverk

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

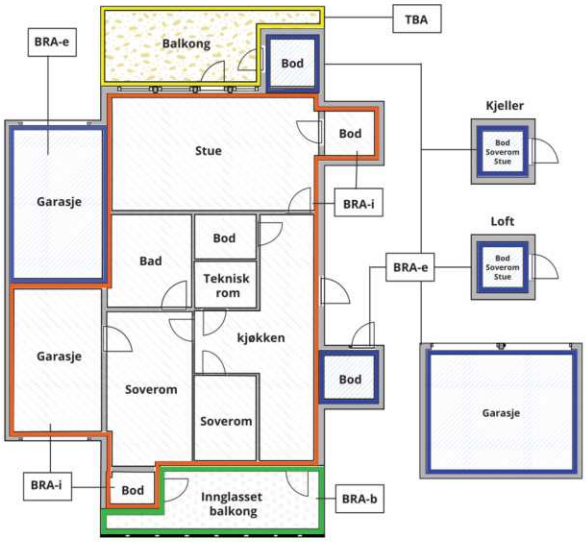
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	44	4		48	4
2.Etasje	43			43	6
SUM	**87**	**4**			**10**
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Soverom, entré/gang m/trapp, soverom 2, soverom 3	Bod	
2.Etasje	Gang m/trapp, bad, stue, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet er ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Øyvind Kramer	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	8	44		0	16517.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bjørnekollen 31

Hjemmelshaver
Al Bjørnekollen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AL BJØRNEKOLLEN BORETTSLAG	955079094			Kramer Rita

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
80

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet på Haslum. Kort vei til skole og barnehager, samt store tur og rekreasjonsmuligheter som: flott turterreng i marka, svømmehall, tenninsbaner samt flere golfbaner og Haslumbanen idrettsanlegg. Moderne treningssentere i Sandvika og på Bekkestua. Til Bekkestua og Sandvika er det ca 5 min kjøring med bil. Her finnes et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud. God kollektiv dekning i området.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Bod

Ekstern bod i 1. etasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Objektet er et bo og egenerklæringen er ikke utfylt iht. vilkår.	Finnes ikke		Nei
Kunde	08.04.2026	Spørsmål om el-anlegg, besvart av arving.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/RU5043

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260143
Addresse	Bjørnekollen 31		
Postnr.	1344	Sted	HASLUM
Selgers navn	Øyvind Kramer		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Rita Kramer

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Silje Kramer

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Avdøde var 94 år, og har bodd i leiloigheten i ca 40 år. Borettslaget har sørget for vedlikehold av infrastruktur.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 08.04.2026

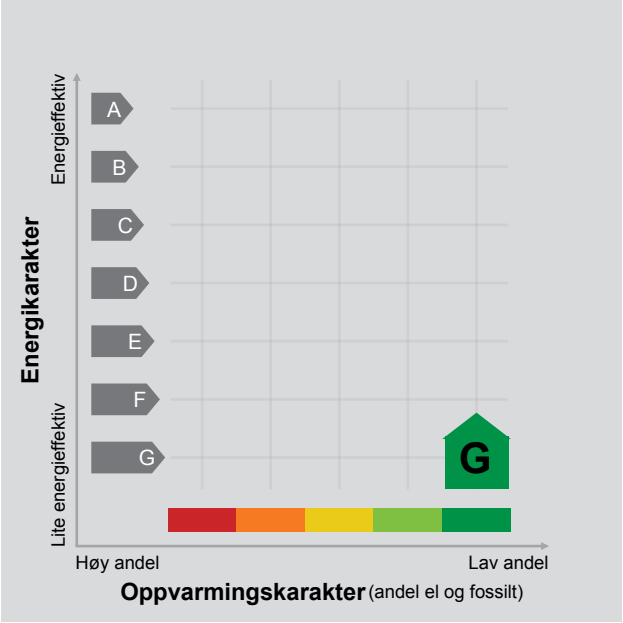
Signert av *Øyvind Kramer*

Initialer selger:
Ø K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Bjørnekollen 31
Postnummer	1344
Sted	HASLUM
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	8
Bruksnummer	44
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6680933
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	caaa1025-29f9-4778-9c17-5b97661e8027
Dato	16.05.2024



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)

- Tiltak utendørs
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Redusér innetemperaturen
- Følg med på energibruken i boligen

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	1960
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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 (bygninger).

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: Bjørnekollen 31
Postnummer: 1344
Sted: HASLUM
Kommune: Bærum
Bolignummer: H0101
Dato: 16.05.2024 14:05:56
Energimerkenummer: caaa1025-29f9-4778-9c17-5b97661e8027

Kommunenummer: 3201
Gårdsnummer: 8
Bruksnummer: 44
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 6680933

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 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.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 23: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Boligopplysninger:

Bjørnekollen Borettslag A/L		Vår ref.:	6/8
BJØRNEKOLLEN 31		Type:	Tilknyttet borettslag
1344 HASLUM		Eiere:	Rita Kramer
Organisasjonsnr:	955 079 094	Andelsnr:	80

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 692

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	4 565
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	1 378
	AVDRAG LÅN	755
Tilleggsytelser:	Vaskeri	15
	BRENSEL	979

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	286 922	Gjeld siste årsoppg.:	289 214
Klient ajourf. lån:	26 054 208,04	Klient gj. s. årsoppg.:	26 265 703

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660167274, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 07.04.2026: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 218

Saldo per 07.04.2026: 26 054 208

Andel av saldo: 286 922

Første termin/første avdrag: 10.05.2024 (siste termin 10.05.2044)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Sven Erik Stor-Re
Adresse:	Bjørnekollen 7
Postnr/-sted:	1344 HASLUM
E-post:	styret@bjornekollen.no

Parkering: Se husordensreglene

Forkjøpsrett: Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest andelseiere i boligbyggelaget forkjøpsrett. - Se vedtektene for nærmere informasjon

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	289 214	Andre inntekter:	2 322
Annen formue:	4 112	Utgifter:	17 392		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 8/44

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Bjørnekollen Borettslag A/L	Vår ref.:	6/8
BJØRNEKOLLEN 31	Type:	Tilknyttet borettslag
1344 HASLUM	Eiere:	Rita Kramer
Organisasjonsnr: 955 079 094		

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441528

HUSORDENSREGLERf

for

A/L BJØRNEKOLLEN BORETTSLAG

(endret på ordinær generalforsamling 18. april 2002, 28.april 2003,
7. mai 2007, 16.april 2008, 28. mars 2011, 8. april 2015, 28.03.2023 og 05.03.2024)

Hver enkelt borettshaver er medansvarlig for at husordensreglene blir fulgt. De skal sikre den enkelte beboer ro, orden og hygge i hjemmet. Leilighetene skal brukes slik at andre leieboere ikke sjeneres.

Meldinger og rundskriv som medfølger Velkomstheftet er å betrakte som tillegg til husordensreglene. Likeledes vil eventuelle fremtidige meldinger som Styret kommer med angående leilighetens vedlikehold og bruk bli å betrakte som slikt tillegg.

Brudd på husordensreglene meddeles Styret skriftlig. Særlig alvorlige forhold og/eller gjentagelser kan medføre oppsigelse.

Beboerne plikter å orientere seg om forhold som angår bruk av leiligheten og fellesarealene. Videre plikter beboerne å gi beskjed til Styret/Vaktmester umiddelbart hvis skader eller farlige situasjoner oppstår

I. LEILIGHETENE

f

Ro i leiligheten

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00.

Vesentlig støy slik som **boring, pussing, banking** og lignende, forstyrrende sang og musikk, skal ikke skje utenfor følgende tidsrom:

hverdager	kl. 07.00 – 19.30
lørdager	kl. 11.00 – 18.00
søn- og helligdager	ikke tillatt.

Det er tillatt å bruke vaskemaskin/tørketrommel/oppvaskmaskin fram til kl. 21.00.

Hund, katt

Det er anledning til å søke styret om å holde hund og katt.
Hunder skal luftes i bånd langs veikanten eller i skogen bak blokk 1.
Avføring skal plukkes opp og hundeeier må variere lufteløypa, slik at det ikke urineres på samme sted hver dag. Dette gir stygge flekker på gresset. Lekeområdene skal ikke brukes til lufting. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
Alle hunder som ferdes på vårt område, inklusiv hunder på besøk, skal alltid holdes i bånd. Også når de ferdes i oppgangene.

Bad, WC, kraner og ledninger

Borettshaverne skal sørge for at unødig piping/susing i rørene unngås.
Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet.

Viktig: Fett og/eller kaffe-/tegrut må ikke tømmes i vask eller sluk.
Skyll en gang i mellom med salmiakk og varmt vann for at avløpsrørene ikke skal stoppes til. Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan stenges med det samme, bør man surre et håndkle eller lignende rundt stedet med en snipp av håndkledet hengende ned i vasken eller i en bøtte slik at vannet samles opp.

Luke på baderom

Hensikten med baderomsluken er å gi adkomst til rørsjakten. Denne luken må derfor ikke tildekkes ved fremtidig oppussing med fliser, tapet eller lignende.

Fast inventar

Viktig: Utskifting av radiatorer og røropplegg kan bare finne sted etter Styrets godkjennelse. Videre må slikt arbeid utføres utenom fyringssesongen, d.v.s. i perioden juni – medio september.

Kjøkkenvifter

I henhold til brannforskriftene er det strengt forbudt å koble kjøkkenvifter til friskluftanlegget.

Veggdyrkontroll

Beboerne må øyeblikkelig melde fra til Styret hvis det er mistanke om veggdyr, kakerlakker eller lignende i en leilighet. Styret skal ha uhindret adgang til å foreta inspeksjon i leilighetene for å konstatere om det finnes veggdyr eller annet utøy.

Hvis det er påvist veggdyr eller annet utøy i leiligheten, må beboeren for egen regning få leiligheten rengjort, eventuelt rette seg etter de pålegg som Styret gir, og få dette utført.

Fremleie

Borettshaver må bebo leiligheten i minst ett (1) år før det kan søkes om fremleie. Fremleiesøknad godkjent av Styret må foreligge før fremleie kan finne sted. Fremleie kan innvilges for ett (1) år ad gangen. Maksimal fremleietid er to (2) år, med mindre det foreligger spesielle forhold.

Borettshaveren har ansvar overfor Borettslaget for eventuelle skader eller ulemper som følge av fremleie. Borettshaver plikter å underrette fremleier om husordensreglene, og fremleier plikter på sin side å rette seg etter disse.

Lufting av sengetøy/tekstiler

På vestsiden av blokkene er lufting ut fra balkongene ikke tillatt. På østsiden av blokkene kan lufting av gangtøy og sengetøy foregå til kl. 10.00. Banking og risting må ikke forekomme ut fra balkongene eller i trappe-oppgangene. Bankeplassen i "Dumpa" er avsatt til slike gjøremål, og den kan benyttes i følgende tidsrom:

hverdager	kl. 07.00 – 19.30
lørdager/dager før helligdager	kl. 08.00 – 18.00

Tøy som tørkes på balkongen må ikke henge høyere enn rekkverket.

Balkonger

Viktig: For å hindre korrosjon i betongen er det i balkongtak og –vegger montert strømbånd i en avstand av ca. 57 cm, målt fra balkongens ytterkant. Ved montering av utstyr i disse områdene er det ytterst viktig at strømbåndet ikke berøres. I motsatt fall kan det oppstå kortslutning som bryter den katodiske beskyttelse som strømbåndet gir. (se også ABBLs monteringsanvisning som medfølger Velkomstheftet)

Av sikkerhetshensyn skal alle blomsterkasser plasseres på innsiden av balkongene. Spyling av balkongene må bare skje i samråd med beboerne i leilighetene under.

Markiser

Markiser kan bare settes opp etter Styrets godkjennelse.

Parabolantenner

Det er ikke tillatt å montere parabolantenner på balkongene eller på taket av blokkene.

Mating av fugler

Mating av fugler skal skje slik at dette ikke forårsaker tilsøling av naboers balkong etc.
Mating av dyr på fellesområdene skal ikke forekomme, da det trekker mus og rotter til eiendommen.

Grilling

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkongene. Det er lov med gass og elektrisk grill.
Ved bruk av gassgrill skal gassvettreglene følges.

- Plasser aldri gassbeholdere i kjelleren eller i andre rom under bakken.
- Sørg for at gassbeholderen står oppreist og ikke blir utsatt for sterk varme eller sterk sol.
- Vær på vakt mot lekkasjer. Åpen ild, røyking eller en elektrisk gnist kan tenne på gassen slik at den eksploderer.
- Sjekk slange og koblinger for lekkasjer jevnlig. Dette gjør du ved å pensle på konsentrert såpevann. Når du åpner for gassen vil det danne seg såpebobler der lekkasjen er.
- Bruk bare slanger som er egnet for bruk til gass. Skift sprukne eller ødelagte slanger med en gang. Det er ikke lov til å bruke slanger som er lengre enn 1,5 meter. Bruk slangeklemmer for å feste slangen.
- Hold alltid en tent fyrstikk klar når du åpner for gassen. Steng for gassen når du ikke skal bruke den. Ta også av regulatoren hvis det er lenge til du skal bruke gass igjen.
- Hvis det begynner å brenne i nærheten av gassbeholderen, steng for gassen ved å vippe over knappen på toppen av regulatoren. Hvis det er forsvarlig bør du også flytte beholderen vekk fra brannen.
- Sørg for at gassapparatet og beholderen er i god stand. Ikke prøv å reparere skader på gassbeholderen selv. Overlat til propanforhandleren å gjøre kontroll og eventuelt vedlikehold av gassapparater og gassanlegg.
- Les bruksanvisningen nøye før du tar gassapparater og gassanlegg i bruk. Spør forhandleren hvis du er i tvil om noe.

II. FELLESAREALER INNE

Renhold

Renhold av trappeoppganger og fellesarealer utføres av ett innleid firma. Borettshaverne skal holde sine kjellerboder rene. I henhold til brannforskriftene er det strengt forbudt å oppbevare brann- og eksplosjonsfarlige stoffer i bodene/felles oppbevaringsrom.

Søppel

Ved hver ytterdør er det et søppelrom med beholdere for deponering av henholdsvis husholdningsavfall og plast. Alt husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig inn før det legges i de respektive beholderne. Det er ikke tillatt å kaste brennende ting (sigarettstumper og lignende) eller selvantennende gjenstander (malerfiller, oljet avfall og lignende). Annen søppel skal ikke hensettes utenfor eller i søppelrommene. Søppelrommene skal holdes låst og nøkkelen er den samme som til ytterdøren.

Gamle planter og juletrær kan legges i skråningen nordøst for "storblokka". For å bli kvitt annen type avfall må det avtales med vaktmesteren. Se punkt om avfallshåndtering i velkomsthefte.

Opphold i trappeoppgangene

Unødvendig opphold i trappeoppgangene er ikke tillatt. Beboerne henstilles om å være mest mulig lydløse ved lukking av dører til entréer og balkonger, samt ved ferdsel i oppgangene etter kl. 22.30.
Fottøy må ikke plasseres i trappeoppgangene.

Dører

Dører til takterrassen og kjellerbodene skal alltid være låst.
Dette gjelder også dører til sykkelbod og lignende
Ytterdørene skal alltid være låst.

Barnevogner, skiutstyr etc.

Det er ikke tillatt å sette fra seg ski, kjelker, sykler etc. i trapperommene eller i gangene. Slikt utstyr skal settes inn i de dertil bestemte rom – også for kortere tid.

Vaskeriet

For bruk av vaskeriet gjelder egne regler som medfølger Velkomstheftet.
Bare beboere bosatt på Bjørnekollen har adgang til å benytte vaskeriet.

Garasjene

For bruk av garasjene og de faste parkeringsplassene gjelder egne regler.

Orden i fellesareal inne

Personlige eiendeler skal oppbevares i boder tilhørende beboers leilighet. Fellesarealet skal ikke brukes til dette.

Barnevogner og rullatorer/gåstoler som er i aktivt bruk kan oppbevares under trappene.

III. FELLESAREALER UTE

Biler – parkering

Det er ikke tillatt å parkere foran blokkene. Dispensasjon gjelder kun for de kategorier som er angitt på skiltene, samt for av- og pålessing. Parkering skal kun foregå på de oppmerkede parkeringsplassene. Dette gjelder også for besøkende med bil. Beboere og gjester skal ha synlig p-bevis i bilens frontrute. Manglende p-bevis kan føre til parkeringsgebyr.

P-bevis fås av styret.

Ovennevnte gjelder også mopeder/motorsykler (unntatt p-bevis). Motorsykling er ikke tillatt rundt husene eller på garasjetaket.

Borettslaget har angitte plasser med mulighet for lading av el-bil. På p-plasser med elektrisk uttak er det kun lov med motorvarmer eller kupevarmer. For annet bruk må det søkes styret.

Langtids-parkerte kjøretøy (over 2 uker) må være i kjørbar stand og ha gyldig registrering.
Alle beboere som skal på langtidsreise/fravær, og har kjøretøyet stående på borettslagets eiendom i over 1 mnd, skal avtale skriftlig med styret i god tid før avreise. Ellers vil kjøretøyet bli tauet bort for eiers regning og risiko.

Lek

Ball-lek kan bare foregå i "Dumpa". Lek og sykling må ikke forekomme rundt de parkerte bilene.

Bjørnekollen, 18. april 2002

S t y r e t

A/L BJØRNEKOLLEN BORETTSLAG

ALLE POSTKASSER SKAL MERKES MED SKILT SOM STYRET BESØRGER VEDERLAGSFRITT. LIKELEDES BESØRGER STYRET SKILT TIL DØRKLOKKEN.

VENNLIGST ANGI PÅ DETTE ARKET HVILKE(T) NAVN DU/DERE ØNSKER PÅ SKILTENE OG LEGG DET I STYRETS POSTKASSE I OPPGANG 23 (VASKERIINNGANGEN – INNGANG FRA PARKERINGS-PLASSEN) SÅ SNART SOM MULIG.

NAVN PÅ POSTKASSE: .....

NAVN PÅ DØRKLOKKE: .....

OPPGANG: .....

PÅ FORHÅND TAKK FOR RASKT SVAR!

VEDTEKTER

FOR

A/L BJØRNEKOLLEN BORETTSLAG

tilknyttet

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG A/L

vedtatt på konstituerende generalforsamling 12.04.62
med endringer av 29.03.78, 07.01.82, 12.04.82, 08.04.92, 14.04.93.
Revidert iht. ny lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39,
på ekstraordinær generalforsamling 24.11.05.
Endret på ordinær generalforsamling 28. mars 2011, 28. mars 2012 og 6. april 2016.
Sist endret på ordinær generalforsamling 06. mars 2018

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

A/L Bjørnekollen Borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og stille boliger i slike bygg til andelseiernes disposisjon. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Forretningskontoret er i Bærum kommune.

Borettslaget er tilknyttet Asker og Bærum Boligbyggelag A/L, som er forretningsfører.

§ 2. Andeler - Ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere

Borettslagets andeler kan bare eies av enkeltpersoner som er medlemmer i Boligbyggelaget. Eies en andel av flere må alle eierne være medlem i boligbyggelaget. Andre enn disse kan kun erverve andeler i henhold til § 4-2 i borettslagsloven. Ingen kan eie mer enn én andel.

Med unntak av det som følger av vedtektene § 5, må alle som eier andel i borettslaget bo i boligen.

Bare den som bor eller skal bo i boligen kan bli eier av sameiepart i andel i borettslaget. Dette gjelder likevel ikke hvor sameiepart er ervervet ved arv. Eier flere en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruken av boligen dersom en eller flere av eierne ikke bor i boligen, se § 5.

§ 4. Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i laget og rett til å nytte fellesareale til det de er tenkt eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

Andelseieren kan si opp boretten med frist på minst 6 måneder, jfr borettslagsloven §5-21.

§ 5. Parkeringsplasser

Parkeringsplassene, både betalingsplasser og gratisplasser, skal ikke benyttes til hensetting av hengere og uregistrerte kjøretøy.

§ 6. Utleie/overlating av bruken

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv eller en person som er et medlem av brukerhusstanden og som er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. borettslagsloven og vedtektene her.

Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom

1. andelseieren er en juridisk person, eller
2. andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
3. minst én av husstandsmedlemmene som overtar bruken, er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller dennes ektefelle, eller
4. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. I tilfellene som er nevnt i punktene 1 til 4, kan godkjenning nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. borettslagsloven § 4-4.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Ved vurderingen av om det foreligger saklig grunn som nevnt i denne bestemmelsen, har styret rett til å kreve fremlagt opplysninger om den eller de som skal overta bruken av boligen. Har laget ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av ny bruker av boligen innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

§ 7. Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduenes innside, innside av dører mot fellesareal, innside av balkongdør, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen. Innsiden av balkongene skal også vedlikeholdes av andelseieren. Andelseieren skal likevel ikke utføre større vedlikeholdsarbeider på balkongen. Dette påligger borettslaget. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter ikke fasaden innenfor balkongen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører og vinduer med karmer, men ikke utskiftning av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Uavhengig av det som er nevnt ovenfor, har borettslaget ansvar for utskiftning av sluk, samt vedlikehold og utskiftning av sikringsskap.

Andelseieres vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av andelseierens forpliktelser overfor borettslaget, og kan medføre erstatningsansvar, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Alt arbeid som påligger andelseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Andelseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 8. Borettslagets plikter

Borettslaget skal:

a) Vedlikeholde og forvalte de delene av bygningene og eiendommen som ikke er underlagt andelseiernes vedlikeholdsplikt, herunder grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.

b) Utskiftning av boligenes ytterdører og vinduer mot fellesarealene skal besørges av borettslaget.

c) Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligene. Laget har rett til å oppføre slike installasjoner i boligene dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for andeleieren. Der det er nødvendig med bygningsmessige inngrep for å skaffe tilgang til ovennevnte installasjoner, er borettslaget kun ansvarlig for etterarbeider tilsvarende utbedring av selve inngrepet med tilbakesetting til ordinær, enkel standard. Eventuelle påkostninger eller utbedringer utover det som her er nevnt, må bekostes av andelseieren, uansett hvilken standard boligen var i før inngrepet fant sted.

§ 9. Forandringer av bygning eller bolig

Andelseiere må ikke uten godkjennelse fra borettslagets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygningen eller boligen, sette opp skillevegger og lignende, flislegge balkong, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser m.m.

§ 10. Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar rettighetene til borettsinnskuddet.

§ 11. Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter.

Før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen, har erververen ikke rett til å ta boligen i bruk.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning.

Har styret ikke innen fristens utløp gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

§ 12. Forkjøpsrett

Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest andelseiere i boligbyggelaget – utpekt av boligbyggelaget - og dernest Bærum kommune - forkjøpsrett. Borettslagets styre skal sørge for at de forkjøpsrettsberettigede får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Oppfordring om å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal kunngjøres i minst én avis som er vanlig lest på stedet, samt for andelseierne i borettslaget også ved oppslag og/eller internt rundskriv. Dersom flere andelseiere i borettslaget ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal styre utpeke den forkjøpsrettsberettigede etter følgende poengkriterier:

- Husstandsmedlem over 18 år – 4 poeng
- Husstandsmedlem fra 7 til 18 år – 3 poeng
- Husstandsmedlem fra 0 til 7 år – 2 poeng
- Botid i borettslaget – 1 poeng pr. kalenderår

Ved poenglikhet vil avgjørelsen skje ved loddtrekning

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når en andel går over til ektemake, til andelseiers eller ektemakens slektning i rett opp- og nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til andre som i de siste to årene har tilhørt samme husstand som den tidligere eier. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Borettslagets frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 - tjue kalenderdager fra laget fikk skiftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår.

Fristen er 5 - fem hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslet er kommet frem til laget minst 15 - femten kalenderdager, men ikke mer enn 3 - tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Med hverdager menes alle dager unntatt, lørdag, søndag og andre helligdager samt 1. - og 17. mai. Laget kan kreve et vederlag på opp til 5 - fem ganger rettsgebyret for å ta i mot et forhåndsvarsel, som nevnt i første punktum. Dersom forkjøpsretten blir gjort gjeldende skal vederlaget betales tilbake.

Når laget har fått melding om at andel har skiftet eier, er avhender bundet overfor forkjøpsrettshaveren.

Når laget har benyttet forkjøpsretten på vegne av en av de forkjøpsrettsberetigede skal krav om å få overta andelen settes frem skriftelig overfor avhenderen og erververen. Ved tvangssalg er det nok at kravet blir satt frem for erververen.

Forkjøpsrettshaveren har ikke plikt til å ta over heftelser på andelen som ikke følger av vedtektene. Ved bruk av forkjøpsretten kan laget kreve at den forkjøpsrettsberettigede betaler et vederlag på opp til 5 - fem ganger rettsbeløpet.

Mot å få overta boligen skal forkjøpsrettshaveren betale løsningssummen senest 14 - fjorten dager etter at løsningskravet ble fremsatt og løsningssummen er endelig fastsatt. Laget svarer for betaling av løsningsummen. Krav mot laget kan først settes frem dersom forkjøpsrettshaveren ikke har betalt innen 14 - fjorten dager etter påkrav, satt frem på eller etter forfallsdagen.

Har boligen ikke vært tilgjengelig for befaring før fristen for å benytte forkjøpsretten er ute, kan forkjøpsrettshaveren si seg ubundet av løsningskravet innen 2 - to uker etter at boligen ble overtatt. Sier forkjøpsrettshaveren seg ubundet i samsvar med første punktum, faller lagets ansvar for betaling av løsningssummen bort.

§ 13. Mislighold

Hvis en andelseier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan vedkommende, med minst tre måneders skriftlig varsel, pålegges å selge andelen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan andelen kreves solgt gjennom tvangssalg, jfr. lov om borettslag § 5-22.

Andelseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

Medfører andelseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er andelseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan borettslagets styre kreve andelseieren utkastet før andelen er solgt, jfr. borettslagsloven § 5-23. Også brukere av boligen som ikke er andelseiere, kan på tilsvarende vilkår bli begjært utkastet,
jfr. lovens § 5-9.

§ 14. Styret

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og 3 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år. Generalforsamlingen kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmet. Varamedlemmene velges for ett år.

Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og varamedlemmer. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

§ 15. Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de stemmene som er gitt. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har samtykket med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, treffe beslutninger om:

1 ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2 å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie, jfr. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
3 salg eller kjøp av fast eiendom,
4 å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5 andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6 tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om sammenslåing av andeler kan treffes av styret.

§ 16. Firmategning

Styret representerer laget utad og tegner lagets firma. Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets firma. Slik fullmakt kan når som helst trekkes tilbake.

§ 17. Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst to av andelseierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til andelseierne med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Styret skal på forhånd varsle alle andelseierne med kjent adresse om dato for møtet og om siste frist for levering av saker som andeleierne ønsker tatt opp. Det skal dessuten gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen fristen satt av styret. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen.

Styret kan kommunisere med alle andelserierne og leietakere elektronisk. Det er den enkelte andelseiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret vil kommunikasjonene skje pr post.

§ 18. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsoppgjør, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
3. Spørsmål om ansvarsfrihet.
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. vedtektenes § 13.
5. Eventuell godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 19. Møteledelse og avstemning

Generalforsamlingen ledes av styrets leder, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

I generalforsamlingen har hver andelseier èn stemme, uansett antall andeler. Hvor flere eier en andel i fellesskap, skal disse likevel bare ha én stemme tilsammen. Ingen kan være fullmektig for flere enn én andelseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederes stemme utslaget. Har han eller hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 20. Fellesutgifter/-inntekter

Fellesutgiftene i laget skal deles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdiene på boligene eller ut fra andre retningslinjer som går frem av bygge- og finansieringsplanen. Fordelingen skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av verdiforholdene.

Styret skal fastsette hvor mye hver andelseier skal betale hver måned til dekning av fellesutgiftene.

§ 21. Forsikring

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

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

Bestemmelsen her påvirker ikke borettslagets rett til å kreve erstatning fra andelseieren forøvrig.

§ 22. Revisor

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor og velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan bare velge ny revisor når det er nevnt i innkallingen.

§ 23. Pant

Som sikkerhet for krav som springer ut av lagsforholdet, har borettslaget pant i den enkelte andel i henhold til vedtatt håndpant i adkomstdokumentene. Når borettslagsloven § 5-20 trer i kraft og andelen er registrert i grunnboken, faller dette avsnitt bort, og følgende regler vil i stedet gjelde:

Som sikkerhet for krav som springer ut av lagsforholdet har borettslaget legalpant (1. prioritet) i den enkelte andel tilsvarende 2 G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. borettslagsloven § 5-20.

Forretningsføreren har ved en andelseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes andel. Andelseieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 24. Verneting

Eventuelle tvister mellom borettslaget og en andelseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Borettslaget vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 25. Endringer i vedtektene

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Endring av:

1. Vedtektsbestemmelse som gjelder vilkårene for å bli andelseier i laget
2. Vedtektsbestemmelse om forskjøpsrett
3. Vedtektsbestemmelse om pris ved overføring av andel
4. Denne vedtektsbestemmelsen

er ikke gyldig uten samtykke fra boligbyggelaget.

§ 26. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato, så langt disse har trådt i kraft.

Bjørnekollen Borettslag A/L



Ordinær generalforsamling | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andels / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinær generalforsamling 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 Ordinær generalforsamling i Bjørnekollen Borettslag A/L

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

- Alle Andelseiere har rett til å delta i Ordinær generalforsamling med forslags-, tale-, og stemmerett.
- Hver andelseier har kun en stemme uansett antall andeler de eier.
- Hvor flere eier en andel i fellesskap, kan det bare avgis en stemme for hver andel.
- Det er anledning til å møte med fullmakt.
- Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Bjørnekollen Borettslag A/L

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Bjørnekollen Borettslag A/L

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Bjørnekollen Borettslag A/L

Tid: onsdag 02.04.2025 kl. 18:00
Sted: Styrerommet v/ Bjørnekollen 31

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en andelseier 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 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Ansvarsfrihet for styret

Forslag til vedtak: Ansvarsfrihet for styret godkjennes.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 250.000,- til intern fordeling.

6. Vedtektsendring forkjøpsrett Bjørnekollen Brl 2/3 flertallskrav

På generalforsamlingen til ABBL ble tildelingsreglene til de tilknyttede borettslagene

endret.

Vi foreslår at også vedtektene i de enkelte borettslagene fjerner poengkriteriene og legger inn kun botid i borettslaget og kunngjøring også på abbl.no «Oppfordring om å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal kunngjøres for andelseierne i borettslaget ved oppslag og/eller internt skriv samt på abbl.no».

Her er tildelingsreglene vedtatt på ABBLs generalforsamlingen:

Intern forkjøpsrett:
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av borettslagsandelen. Har andelseieren eid flere borettslagsandeler, regnes ansiennitet fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i ABBL foran. Andelseier i borettslaget må, ved bruk av forkjøpsrett, stille sin tidligere andel i borettslaget til disposisjon for de øvrige andelseierne i borettslaget og dernest for medlemmene av boligbyggelaget. Andelen kan ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn etc. etter unntaksreglen

Forslag til vedtak: **<u>Forslag til endring § 12. Forkjøpsrett for Bjørnekollen Borettslag:</u>**

§ 12. Forkjøpsrett

Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest andelseiere i boligbyggelaget – utpekt av boligbyggelaget - og dernest Bærum kommune - forkjøpsrett. Borettslagets styre skal sørge for at de forkjøpsrettsberettigede får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. ***Oppfordring om å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal kunngjøres for andelseierne i borettslaget ved oppslag og/eller internt skriv samt på abbl.no.*** Oppfordring om å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal kunngjøres i minst én avis som er vanlig lest på stedet, samt for andelseierne i borettslaget også ved oppslag og/eller internt rundskriv. Dersom flere andelseiere i borettslaget ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal styre utpeke den forkjøpsrettsberettigede etter følgende ansiennitet:

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av borettslagsandelen. Har andelseieren eid flere borettslagsandeler, regnes ansiennitet fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i ABBL foran. Andelseier i borettslaget må, ved bruk av forkjøpsrett, stille sin tidligere andel i borettslaget til disposisjon for de øvrige andelseierne i borettslaget og dernest for medlemmene av boligbyggelaget. Andelen kan ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn etc. etter unntaksreglene.

- Husstandsmedlem over 18 år – 4 poeng
- Husstandsmedlem fra 7 til 18 år – 3 poeng
- Husstandsmedlem fra 0 til 7 år – 2 poeng
- Botid i borettslaget – 1 poeng pr. kalenderår

Ved poenglikhet vil avgjørelsen skje ved loddtrekning

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når en andel går over til ektemake, til andelseiers eller ektemakens slektning i rett opp- og nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til andre som i de siste to årene har tilhørt samme husstand som den tidligere eier. Forkjøps-retten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over

andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Borettslagets frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 - tjue kalenderdager fra laget fikk skiftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår.

Fristen er 5 - fem hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslet er kommet frem til laget minst 15 - femten kalenderdager, men ikke mer enn 3 - tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Med hverdager menes alle dager unntatt, lørdag, søndag og andre helligdager samt 1. - og 17. mai. Laget kan kreve et vederlag på opp til 5 - fem ganger rettsgebyret for å ta i mot et forhåndsvarsel, som nevnt i første punktum. Dersom forkjøpsretten blir gjort gjeldende skal vederlaget betales tilbake.

Når laget har fått melding om at andel har skiftet eier, er avhender bundet overfor forkjøpsrettshaveren.

Når laget har benyttet forkjøpsretten på vegne av en av de forkjøpsrettsberetigede skal krav om å få overta andelen settes frem skriftelig overfor avhenderen og erververen. Ved tvangssalg er det nok at kravet blir satt frem for erververen.

Forkjøpsrettshaveren har ikke plikt til å ta over heftelser på andelen som ikke følger av vedtektene. Ved bruk av forkjøpsretten kan laget kreve at den forkjøpsrettsberettigede betaler et vederlag på opp til 5 - fem ganger rettsbeløpet.

Mot å få overta boligen skal forkjøpsrettshaveren betale løsningssummen senest 14 - fjorten dager etter at løsningskravet ble fremsatt og løsningssummen er endelig fastsatt. Laget svarer for betaling av løsningsummen. Krav mot laget kan først settes frem dersom forkjøpsrettshaveren ikke har betalt innen 14 - fjorten dager etter påkrav, satt frem på eller etter forfallsdagen.

Har boligen ikke vært tilgjengelig for befaring før fristen for å benytte forkjøpsretten er ute, kan forkjøpsrettshaveren si seg ubundet av løsningskravet innen 2 - to uker etter at boligen ble overtatt. Sier forkjøpsrettshaveren seg ubundet i samsvar med første punktum, faller lagets ansvar for betaling av løsningssummen bort.

7. Budsjettforslag for 2025

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

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Morten Engelhardt Schüffner Dahl
Styremedlem, Kaya Mariken Østlyngen Tonn
Styremedlem, Jorunn Ulvestad
Styremedlem, Malgorzata Sypniewska Bersvendsen
Varamedlem, Dag Kristian Borthen
Varamedlem, Sven Erik Stor-Re
Varamedlem, Johanna Dahl Bryne

8.1 Valg av styreleder

Sven Erik Stor-Re stiller som styreleder for ett år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Jorunn Ulvestad tar gjenvalg for 2 år.

Margareth Bersvendsen tar gjenvalg for 2 år.

Kaya Thon ikke på valg. På valg i 2026.

8.3 Valg av varamedlemmer

Audun Opdal stiller som varamedlem for ett år.

Johanna Bryne stiller som varamedlem for ett år.

Det skal velges ett varamedlem til på Generalforsamling.

8.4 Valg av valgkomité

Forslag er at styret fortsatt står som valgkomite.

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

Med vennlig hilsen
Bjørnekollen Borettslag A/L
Styret

Bjørnekollen Borettslag A/L

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Morten Engelhardt Schüffner Dahl, Bjørnekollen 23
Styremedlem, Kaya Mariken Østlyngen Tonn, Bjørnekollen 7
Styremedlem, Jorunn Ulvestad, Bjørnekollen 23
Styremedlem, Malgorzata Sypniewska Bersvendsen, Bjørnekollen 7
Varamedlem, Dag Kristian Borthen, Bjørnekollen 7
Varamedlem, Sven Erik Stor-Re, Bjørnekollen 7
Varamedlem, Johanna Dahl Bryne, Bjørnekollen 31

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 115 andeler. Selskapets navn er Bjørnekollen Borettslag A/L med org.nr.: 955079094 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441528

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

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

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

Bjørnekollen Borettslag A/L bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et underskudd på kr 1.102.276,-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Styrets arbeid

Styret har i perioden gjennomført 11 (12) fysiske styremøter.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Renovering av tak lille og store-blokka ferdigstilt.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

I forbindelse med bytte/vedlikehold av dekke/fasade på balkonger over/under verandaer i lille og store-blokka, må det først utføres en betonganalyse som gjennomføres i samarbeid med ABBL i løpet av vår/sommer 2025. Før videre prosess i 2026.

Rens av ventilasjonsanlegg i henhold til avtale med TT-Teknikk /PowerClean (ca 130 000,-) . De minner oss på viktigheten av å holde ventiler i leilighetene åpne. Stenges ventilene er det fare for oppblomstring av svartsopp i leiligheten. Dette kan igjen føre til spredning av sporer til alle leilighetene som bruker anlegget.

Kommende 5-års periode

Videre prosess av bytte/vedlikehold av dekke/fasade på balkonger over/under verandaer i lille og store-blokka.

Avvik på lekeplassen må utbedres i henhold til gjeldende regelverk

Kommende 10-års periode

Start på utskifting av vinduer.

Styret i Bjørnekollen Borettslag A/L

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Bjørnekollen Borettslag A/L, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	7 494 408	7 023 104	7 531 951	8 311 440
Annen driftsinntekt	2	501 621	428 314	454 500	507 500
Sum inntekter		7 996 029	7 451 418	7 986 451	8 818 940
Kostnader					
Lønnskostnad	3	517 121	532 531	565 375	573 875
Kostnad lokaler	4	3 877 090	3 854 444	3 575 000	3 840 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	17 386	12 628	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	446 779	413 882	500 000	655 000
Periodisk vedlikehold	7	1 356 813	1 237 257	2 000 000	0
Annen driftskostnad	8	1 284 769	1 169 192	1 295 250	1 390 000
Sum kostnader		7 499 958	7 219 934	7 935 625	6 458 875
Resultat før finansielle poster		496 071	231 484	50 826	2 360 065
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	17 250	51 880	40 000	5 000
Finanskostnad	10	1 615 597	1 254 898	1 435 000	1 614 456
Sum finansielle poster		-1 598 347	-1 203 018	-1 395 000	-1 609 456
Årsresultat		-1 102 276	-971 534	-1 344 174	750 609

Balanse Bjørnekollen Borettslag A/L, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter	11	5 513 011	5 513 011
Garasjer	11	9 600	9 600
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol		-1 000	-1 000
Sum varige driftsmidler		5 521 611	5 521 611
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		5 521 611	5 521 611
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		19 261	102 339
Andre fordringer	12	341 453	325 792
Sum fordringer		360 714	428 131
Bankinnskudd, kasse o.l	13	736 902	706 301
Sum omløpsmidler		1 097 617	1 134 431
Sum eiendeler		6 619 228	6 656 043

Balanse Bjørnekollen Borettslag A/L, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	14	11 200	11 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	-22 007 313	-20 905 037
Sum egenkapital		-21 996 113	-20 893 837
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	15, 16	27 019 913	25 846 073
Øvrig langsiktig gjeld	17	978 000	978 000
Sum langsiktig gjeld		27 997 913	26 824 073
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		396 287	497 372
Forskudd innbetalinger		56 987	73 747
Annen kortsiktig gjeld	18	156 313	154 687
Sum kortsiktig gjeld		609 587	725 806
Sum gjeld		28 607 500	27 549 879
Sum egenkapital og gjeld		6 611 388	6 656 043

Bjørnekollen Borettslag A/L

Sted:_____, dato:_____

Morten Engelhardt Schüf fner Dahl
Styreleder

Kaya Mariken Østlyngen Tonn
Styremedlem

Malgorzata Sypniewska Bersvendsen
Styremedlem

Jorunn Ulvestad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsoppgjøret er avgitt i samsvar med lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39, med forskrift av 30.06.05 nr. 745 med ikrafttredelse 01.01.06 om årsregnskap og årsberetning for borettslag og regnskapsloven av 17. juli 1998 nr 56.

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

Bygninger aktiveres i regnskapet til kost. Det gjør også utvidelser og påkostninger som ikke er vedlikehold av bygningene

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

Avskrivningssatsen for bygninger settes til null. Dersom borettslaget ikke har gjennomført faktisk vedlikehold, eller har en plan for vedlikehold, som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning.

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	4 075 102	3 781 073	4 070 451	4 816 700
Brensel	1 007 928	1 007 928	1 008 000	1 038 240
Felleskostnader næring	93 859	90 956	94 000	97 000
Avregning felleskostnader næring	17 289	53 416	54 500	54 500
Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader	0	2 500	0	0
Avdrag ordinære lån	881 687	1 011 168	870 000	870 000
Renter ordinære lån	1 418 543	1 076 063	1 435 000	1 435 000
Sum	**7 494 408**	**7 023 104**	**7 531 951**	**8 311 440**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Salg nøkler/håndsendere	400	1 200	1 500	1 500
Diverse inntekter	1 000	0	0	0
Garasjeinntekter	104 600	106 000	110 000	110 000
Oppstillingsplass	92 950	96 900	107 000	107 000
Utleie skattbar inntekt	211 343	178 175	176 000	215 000
Vaskeriinntekter	20 300	19 955	15 000	18 000
Utleie bod	71 028	26 084	45 000	56 000
Sum	**501 621**	**428 314**	**454 500**	**507 500**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	186 078	173 078	193 000	200 000
Påløpte feriepenger	19 883	22 605	22 500	24 000
Påløpte feriepenger	4 581	0	0	0
Styrehonorar	252 600	249 200	260 000	260 000
Andre honorarer	0	21 840	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	60 454	62 621	66 700	66 700
Arbeidsgiveravgift feriepenger	3 449	3 187	3 175	3 175
Refusjon sykepenger	-9 925	0	0	0
Sum	**517 121**	**532 531**	**565 375**	**573 875**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2022: 1

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 085 204	953 351	1 090 000	1 254 000
Vaktmestertjenester	5 353	0	0	0
Lys, varme, energi	2 124 317	2 255 057	1 900 000	1 960 000
Renhold	176 583	169 245	173 000	179 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	373 523	360 543	317 000	327 000
Sommer- og vinterkostnader	112 112	116 248	95 000	120 000
Sum	**3 877 090**	**3 854 444**	**3 575 000**	**3 840 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	17 386	12 628	0	0
Sum	**17 386**	**12 628**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	341 349	212 394	500 000	350 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	80 567	114 211	0	100 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	4 863	57 278	0	5 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	0	200 000
Forsikringsskadesaker	20 000	30 000	0	0
Sum	**446 779**	**413 882**	**500 000**	**655 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	1 356 813	1 237 257	2 000 000	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	229 305	218 842	233 000	240 000
Honorar for juridisk bistand	0	25 000	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	0	1 000	0
Porto og andre forsendelseskostnader	8 476	14 792	9 750	11 000
Elektroniske fellesavtaler	624 029	435 050	620 000	640 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	11 326	502	7 500	14 000
Gave, ikke fradragsberettiget	383	0	2 500	1 500
Kontingent boligbyggelaget	57 500	57 500	57 500	57 500
Forsikringspremie	333 722	379 730	335 000	400 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	9 548	27 773	16 000	16 000
Bank og kortgebyrer	8 400	7 801	8 000	8 000
Kostnader for bomiljøtiltak	2 079	2 202	5 000	2 000
Sum	**1 284 769**	**1 169 192**	**1 295 250**	**1 390 000**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	14 119	4 035	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	1	0	0	0
Renter plasseringskonto	3 130	12 179	5 000	5 000
Finansinntekt	0	35 666	35 000	0
Sum	**17 250**	**51 880**	**40 000**	**5 000**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	1 615 597	1 254 898	1 435 000	1 614 456
Sum	**1 615 597**	**1 254 898**	**1 435 000**	**1 614 456**

Note 11 - Bygninger/tomter

	Regnskap 2021	Regnskap 2021
Bygninger	5 410 141	5 410 141
Garasjer	9 600	9 600
Tomter	102 870	102 870
Sum	5 522 611	5 522 611

Byggeår er 1959

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsverdi pluss evt. påkostninger

Note 12 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Annen restanse	1	1
Periodisering kostnader	341 453	325 791
Sum	**341 453**	**325 792**

Kortsiktige fordringer

Note 13 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	729 161	438 455
Sparekonto Boligbanken	2 443	0
Boligbanken Plasseringskonto 31+	0	265 755
Skattetrekkskonto	5 298	2 091
Sum	**736 902**	**706 301**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 14 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Innskutt andelskapital	**11 200**	**11 200**
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-20 905 037	-19 933 502
Fra årets resultat	-1 102 276	-971 534
Sum annen egenkapital	-22 007 313	-20 905 037
Sum egenkapital	-21 996 113	-20 893 837

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

Note 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	27 019 913	0
Pantelån	0	25 846 073
Sum	**27 019 913**	**25 846 073**

Det er stilt følgende pant: Lån med pant i borettslagets gnr/bnr. Tinglyst pant er kr 25.102.000,-

Note 16 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**	**Handelsbanken**
Formål:	Refinansiering + takrehab	Refinansierin + garasje
Lånenummer:	**96660167274**	**94907065604**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022
Rentesats:	6.05 %	5.90 %
Beregnet innfridd:	10.05.2044	26.04.2024
Opprinnelig lånebeløp:	27 564 734	27 137 871
Lånesaldo 01.01:	0	25 846 073
Avdrag i perioden:	536 980	25 846 073
Opptak i perioden:	27 564 734	0
Lånesaldo 31.12:	**27 027 754**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	22 758 307	0

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660167274	1	334 432	334 432
	2	315 811	631 622
	3	306 424	919 272
	1	297 643	297 643
	32	266 153	8 516 896
	11	263 731	2 901 041
	20	229 061	4 581 220
	6	227 699	1 366 194
	1	214 187	214 187
	1	204 308	204 308
	3	202 718	608 154
	27	196 057	5 293 539
	3	184 097	552 291
	1	179 252	179 252
	1	163 204	163 204
	1	146 551	146 551
	1	117 937	117 937

Note 17 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2024-12	**Balanse 2023-12**
Borettsinnskudd	978 000	978 000
Sum	**978 000**	**978 000**

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	**Regnskap 2023-12**
Depositum	21 926	21 926
Skattetrekk	5 298	2 091
Skyldig arbeidsgiveravgift	4 525	4 356

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Påløpt arbeidsgiveravgift	3 772	3 772
Påløpt arbeidsgiveravgift	-322	-584
Påløpte feriepenger	-2 286	-4 145
Påløpte feriepenger	26 750	26 750
Påløpte renter	94 649	100 021
Forskudd/overdekn medlemskrav	2 000	500
Sum	**156 313**	**154 687**

Note 19 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	408 625	2 305 935
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-1 102 276	-971 534
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-26 380 894	-925 775
Årets endring disponible midler	-27 483 170	-1 897 309
Disponible midler UB	488 030	408 625

Resultat og balanse med noter for Bjørnekollen Borettslag A/L.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjørnekollen Borettslag A/L

Styreleder	Morten Engelhardt Schüffner Dahl (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Jorunn Ulvestad (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Kaya Mariken Østlyngen Tonn (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Malgorzata Sypniewska Bersvendsen (sign.)	24.02.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Bjørnekollen Borettslag A/L

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: K628M-UUBHY-N166Z-SE5HO-YGVBU-IDP16

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: K628M-UUBHY-N166Z-SE5HO-YGVBU-IDP16

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-25 08:59:44 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: K628M-UUBHY-N166Z-SE5HO-YGVBU-IDP16

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bjørnekollen Borettslag A/L onsdag 02.04.2025 kl. 18:00 - Styrerommet v/ Bjørnekollen 31.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Morten Engelhardt Schüffner Dahl

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Mohammad Naveed v/ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 18 andelseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 3 fullmakter, totalt 21 stemmeberettigede.
Fra ABBL møtte Mohammad Naveed

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Roald Strangstadstuen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet 2024

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Ansvarsfrihet for styret

Vedtak:
Ansvarsfrihet for styret, ble godkjent.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Vedtak:
Styret får kr 250.000,- til intern fordeling.

6. Vedtektsendring forkjøpsrett Bjørnekollen Brl 2/3 flertallskrav

På generalforsamlingen til ABBL ble tildelingsreglene til de tilknyttede borettslagene endret.

Vi foreslår at også vedtektene i de enkelte borettslagene fjerner poengkriteriene og legger inn kun botid i borettslaget og kunngjøring også på abbl.no «Oppfordring om å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal kunngjøres for andelseierne i borettslaget ved oppslag og/eller internt skriv samt på abbl.no».

Her er tildelingsreglene vedtatt på ABBLs generalforsamlingen:

Intern forkjøpsrett:
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av borettslagsandelen. Har andelseieren eid flere borettslagsandeler, regnes ansiennitet fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i ABBL foran. Andelseier i borettslaget må, ved bruk av forkjøpsrett, stille sin tidligere andel i borettslaget til disposisjon for de øvrige andelseierne i borettslaget og dernest for medlemmene av boligbyggelaget. Andelen kan ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn etc. etter unntaksreglen

Vedtak:
Forslag til endring § 12. Forkjøpsrett for Bjørnekollen Borettslag:

§ 12. Forkjøpsrett

Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest andelseiere i boligbyggelaget – utpekt av boligbyggelaget - og dernest Bærum kommune - forkjøpsrett. Borettslagets styre skal sørge for at de forkjøpsrettsberettigede får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. ***Oppfordring om å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal kunngjøres for andelseierne i borettslaget ved oppslag og/eller internt skriv samt på abbl.no.*** Oppfordring om å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal kunngjøres i minst én avis som er vanlig lest på stedet, samt for andelseierne i borettslaget også ved oppslag og/eller internt rundskriv. Dersom flere andelseiere i borettslaget ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal styre utpeke den forkjøpsrettsberettigede etter følgende ansiennitet:

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av borettslagsandelen. Har andelseieren eid flere borettslagsandeler, regnes ansiennitet fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i ABBL foran. Andelseier i borettslaget må, ved bruk av forkjøpsrett, stille sin tidligere andel i borettslaget til disposisjon for de øvrige andelseierne i borettslaget og dernest for medlemmene av boligbyggelaget. Andelen kan ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn etc. etter unntaksreglene.

- ◦ Husstandsmedlem over 18 år – 4 poeng
  ◦ Husstandsmedlem fra 7 til 18 år – 3 poeng
  ◦ Husstandsmedlem fra 0 til 7 år – 2 poeng
  ◦ Botid i borettslaget – 1 poeng pr. kalenderår

Ved poenglikhet vil avgjørelsen skje ved loddtrekning

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når en andel går over til ektemake, til andelseiers eller ektemakens slektning i rett opp- og nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til andre som i de siste to årene har tilhørt samme husstand som den tidligere eier. Forkjøps-retten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Borettslagets frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 - tjue kalenderdager fra laget fikk skiftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår.

Fristen er 5 - fem hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslet er kommet frem til laget minst 15 - femten kalenderdager, men ikke mer enn 3 - tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Med hverdager menes alle dager unntatt, lørdag, søndag og andre helligdager samt 1. - og 17. mai. Laget kan kreve et vederlag på opp til 5 - fem ganger rettsgebyret for å ta i mot et forhåndsvarsel, som nevnt i første punktum. Dersom forkjøpsretten blir gjort gjeldende skal vederlaget betales tilbake.

Når laget har fått melding om at andel har skiftet eier, er avhender bundet overfor forkjøpsrettshaveren.

Når laget har benyttet forkjøpsretten på vegne av en av de forkjøpsrettsberetigede skal krav om å få overta andelen settes frem skriftelig overfor avhenderen og erververen. Ved tvangssalg er det nok at kravet blir satt frem for erververen.

Forkjøpsrettshaveren har ikke plikt til å ta over heftelser på andelen som ikke følger av vedtektene. Ved bruk av forkjøpsretten kan laget kreve at den forkjøpsrettsberettigede betaler et vederlag på opp til 5 - fem ganger rettsbeløpet.

Mot å få overta boligen skal forkjøpsrettshaveren betale løsningssummen senest 14 - fjorten dager etter at løsningskravet ble fremsatt og løsningssummen er endelig fastsatt. Laget svarer for betaling av løsningsummen. Krav mot laget kan først settes frem dersom forkjøpsrettshaveren ikke har betalt innen 14 - fjorten dager etter påkrav, satt frem på eller etter forfallsdagen.

Har boligen ikke vært tilgjengelig for befaring før fristen for å benytte forkjøpsretten er ute, kan forkjøpsrettshaveren si seg ubundet av løsningskravet innen 2 - to uker etter at boligen ble overtatt. Sier forkjøpsrettshaveren seg ubundet i samsvar med første punktum, faller lagets ansvar for betaling av løsningssummen bort.

Forslaget ble vedtatt med 2/3 flertall.

7. Budsjettforslag for 2025

Vedtak:
Tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Sven Erik Stor-Re stiller som styreleder for ett år.

Vedtak:
Sven Erik Stor-Re valgt som styreleder for ett år. På valg i 2026.

8.2 Valg av styremedlemmer

Jorunn Ulvestad tar gjenvalg for 2 år.

Margareth Bersvendsen tar gjenvalg for 2 år.

Kaya Thon ikke på valg. På valg i 2026.

Vedtak:
Jorunn Ulvestad valgt som styremedlem for 2 år. På valg i 2027.

Margareth Bersvendsen valgt som styremedlem for 2 år. På valg i 2027.

8.3 Valg av varamedlemmer

Audun Opdal stiller som varamedlem for ett år.

Johanna Bryne stiller som varamedlem for ett år.

Det skal velges ett varamedlem til på Generalforsamling.

Vedtak:
Audun Opdal valgt som varamedlem for ett år.

Johanna Bryne valgt som varamedlem for ett år.

Dag Kristian Borthen valgt som varamedlem for ett år.

8.4 Valg av valgkomité

Forslag er at styret fortsatt står som valgkomite.

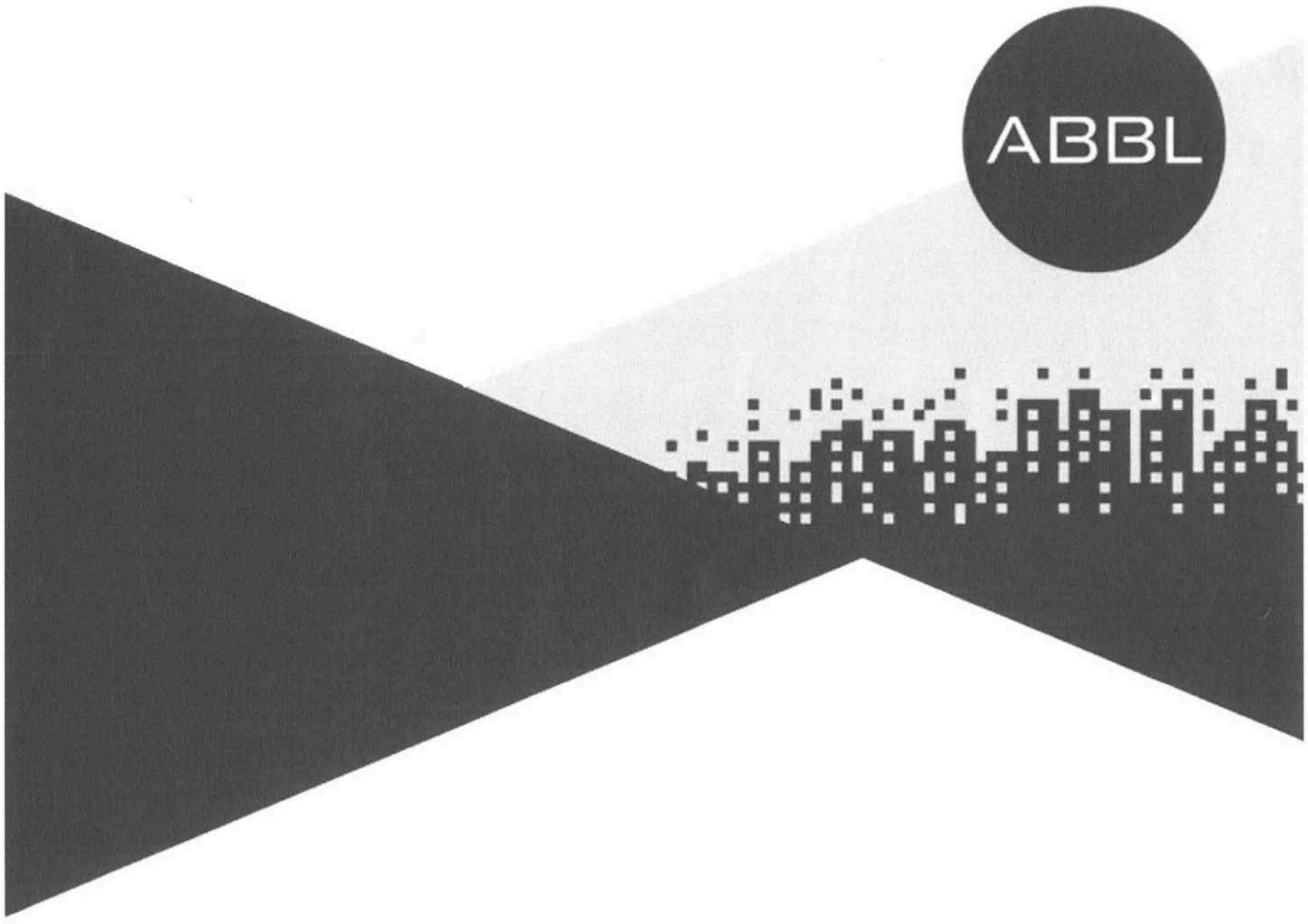
Vedtak:
Styret fungerer som valgkomite.

Protokoll for Bjørnekollen Borettslag A/L

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Morten Engelhardt Schüffner Dahl (sign.)	03.04.2025
Protokollvitne	Roald Strangstadstuen (sign.)	03.04.2025

Bjørnekollen Borettslag A/L



Ordinær generalforsamling | 2026

Ordinær generalforsamling i Bjørnekollen Borettslag A/L - Onsdag 22.04.2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andels / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinær generalforsamling 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 Ordinær generalforsamling i Bjørnekollen Borettslag A/L

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

- Alle Andelseiere har rett til å delta i Ordinær generalforsamling med forslags-, tale-, og stemmerett.
- Hver andelseier har kun en stemme uansett antall andeler de eier.
- Hvor flere eier en andel i fellesskap, kan det bare avgis en stemme for hver andel.
- Det er anledning til å møte med fullmakt.
- Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Bjørnekollen Borettslag A/L

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Bjørnekollen Borettslag A/L

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Bjørnekollen Borettslag A/L

Tid: onsdag 22.04.2026 kl. 18:00
Sted: Styrerommet ved Bjørnekollen 31

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen, men styret ønsker å informere beboer om dette:

I løpet av det siste året har det blitt hensatt mye søppel i fellesarealene og utendørs, deriblant skap, sofa, sykler, puter, bag og gulvteppe. Det virker som om noen finner det lettere å forsøple borettslaget enn å frakte avfall til Isi for egen regning. Når styret prøver å finne eierne, melder ingen seg.

Som en konsekvens av dette så har styret besluttet følgende: Når containeren kommer i mai må styret bruke den første dagen til å kaste alt som er satt igjen det siste året, før den blir tilgjengelig for resten. Dette betyr at containeren vil være tilgjengelig i kortere tid for beboerne i Bjørnekollen.
Hvis dette ikke opphører, vil styret måtte vurdere å øke felleskostnadene ytterligere for å dekke ekstrautgiftene som frakt til Isi medfører

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Ansvarsfrihet for styret

Forslag til vedtak: Ansvarsfrihet for styret godkjennes.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 252 700,- til intern fordeling.

6. Saker fra styret

6.1 Valg av revisor.

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

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

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

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Bjørnekollen Borettslag A/L. Bjørnekollen Borettslag A/L nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

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

6.2 Trefelling bak store blokka, mot Haslum banen

Det ønskes fjerning av en del store gamle trær, og rydde linje langs kanten, som igjen vil gi plass til ungskog som kommer nedi bakken. Trærne felles og kappes i kubber, som selges eller deles ut fritt til beboere. Se vedlegg for merking av gjeldene trær.

Forslag til vedtak: At dette godtas, og trefelling kan utføres i sen høst eller februar/mars.

Styrets innstilling: At dette godtas, og trefelling kan utføres i sen høst eller februar/mars.

6.3 Betongrehabilitering av balkonger

Styret i Borettslaget har i de senere år observert skader på balkonger. Etter samråd med ABBL, engasjerte styret Ødegård og Lund AS for å få utført en stikkprøvebasert tilstandsanalyse av balkongene i armert betong. Og etter tilsyns resultatet er behovet for igangsettelse av dette prosjektet stort.

Derfor er vi nå i gang med dette prosjekt, i samråd med ABBL og Ødegård og Lund AS, for utbedring av dette.

Dette vil i utgangspunktet foregå over 2 år.

2026 Lille-blokka

2027 Store-blokka

Og det vil holdes 2 separate infomøter om dette prosjektet senere, et for lille-blokka og et for store-blokka.

Forslag til vedtak: Styrets forslag tas til orientering, og styret fullfører jobben i samarbeid med ABBL og Ødegård og Lund.

Da dette er et nødvendig arbeid finnes intet alternativ.

7. Budsjettforslag for 2026

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

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Det velges ny styreleder for 2 år

Forslag til vedtak: At Audun Opdal velges som styreleder for 2 år

8.2 Valg av styremedlemmer

Det er 1 styremedlem på valg, og som velges for 2 år

Forslag til vedtak: At Kaya Mariken Østlyngen Tonn gjenvelges for 2 år

8.3 Valg av varamedlemmer

Det er 3 varamedlem på valg for 1 år.

I år er det meldt inn 4 interessenter;

Peter Sarmilan Pathmanathan

Ieva Ailte

Lars Inge Ritland Jørgensen

Sven Erik Stor-Re

Valgkomiteen viser til forslag til styret som er vedlagt:

Styrets innstilling: At følgende personer velges for 1 år

Peter Sarmilan Pathmanathan

Ieva Ailte

Sven Erik Stor-Re

8.4 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: At styret fortsatt settes som valgkomite

8.5 Valg av delegerte til ABBLs generalforsamling

I følge ABBL sine vedtekter pkt. 6.6., skal delegerte velges etter følgende regler:

«Andelseiere i tilknyttede borettslag velger en delegert med vararepresentant for hvert påbegynte 50-talls andelseiere i borettslaget».

Det betyr at Bjørnekollen Borettslag skal velge inntil 3 delegerte.

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

Med vennlig hilsen
Bjørnekollen Borettslag A/L
Styret

Bjørnekollen Borettslag A/L

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Sven Erik Stor-Re, Bjørnekollen 7
Styremedlem, Malgorzata Sypniewska Bersvendsen, Bjørnekollen 7
Styremedlem, Jorunn Ulvestad, Bjørnekollen 23
Styremedlem, Kaya Mariken Østlyngen Tonn, Bjørnekollen 7
Varamedlem, Dag Kristian Borthen, Bjørnekollen 7
Varamedlem, Johanna Dahl Bryne, Bjørnekollen 31
Varamedlem, Audun Opdal, Bjørnekollen 23

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 115 andeler. Selskapets navn er Bjørnekollen Borettslag A/L med org.nr.: 955079094 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441528

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

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

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

HMS/Internkontroll

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

Bjørnekollen Borettslag A/L bruker ABBLs HMS system, samt Kuba, som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et overskudd på kr 564.207,-

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for

bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Styret har i perioden gjennomført 10 fysiske styremøter.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

Rens av ventilasjons anlegg- 5 årlig

Bytte av styringsenheter gassanlegg

Bytte av styringsenhet ventilasjon, oppgang 23, 25 og halve 27

I forbindelse med bytte/vedlikehold av dekke/fasade på balkonger over/under verandaer i lille og store-blokka, er det utført en betonganalyse som gjennomføres i samarbeid med ABBL og Ødegård og Lund AS. Rehab-prosjektet jobbes videre med i 2026/2027

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

Videre prosess av betongrehabilitering av balkonger i Bjørnekollen.

Dette vil pågå i 2026 i lille- blokka, og 2027 i store- blokka

Kommende 5-års periode

Avvik på lekeplassen må utbedres i henhold til gjeldende regelverk

Kommende 10-års periode

Start på utskifting av vinduer

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Bjørnekollen Borettslag A/L, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	8 178 942	7 494 408	8 311 440	8 450 983
Annen driftsinntekt	2	550 543	501 621	507 500	580 000
Sum inntekter		8 729 485	7 996 029	8 818 940	9 030 983
Kostnader					
Lønnskostnad	3	480 660	517 121	573 875	571 860
Avskrivninger	4	4 167	0	0	16 667
Kostnad lokaler	5	4 108 591	3 877 090	3 840 000	3 824 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	6	25 565	17 386	0	11 000
Reparasjon og vedlikehold	7	485 082	446 779	655 000	460 000
Periodisk vedlikehold	8	0	1 356 813	0	0
Påkostning, rehabilitering, investering	9	0	0	0	250 000
Annen driftskostnad	10	1 484 072	1 284 769	1 390 000	1 538 500
Sum kostnader		6 588 137	7 499 958	6 458 875	6 672 027
Resultat før finansielle poster		2 141 348	496 071	2 360 065	2 358 956
Finansielle poster					
Finansinntekt	11	2 387	17 250	5 000	4 000
Finanskostnad	12	1 579 528	1 615 597	1 614 456	1 501 868
Sum finansielle poster		-1 577 141	-1 598 347	-1 609 456	-1 497 868
Årsresultat		564 207	-1 102 276	750 609	861 088

Balanse Bjørnekollen Borettslag A/L, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter		5 513 011	5 513 011
Garasjer		9 600	9 600
Arbeidsmaskiner	13	45 833	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol	14	-1 000	-1 000
Sum varige driftsmidler		5 567 445	5 521 611
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		5 567 445	5 521 611
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		18 509	19 261
Andre fordringer	15	63 597	341 453
Sum fordringer		82 106	360 714
Bankinnskudd, kasse o.l	16	916 022	736 902
Sum omløpsmidler		998 128	1 097 617
Sum eiendeler		6 565 573	6 619 228

Balanse Bjørnekollen Borettslag A/L, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	17	11 200	11 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	17	-21 443 106	-22 007 313
Sum egenkapital		-21 431 906	-21 996 113
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	18, 19	26 265 704	27 027 754
Øvrig langsiktig gjeld	20	978 000	978 000
Sum langsiktig gjeld		27 243 704	28 005 754
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		544 494	396 287
Forskudd innbetalinger		67 829	56 987
Annen kortsiktig gjeld	21	141 451	156 313
Sum kortsiktig gjeld		753 774	609 587
Sum gjeld		27 997 478	28 615 341
Sum egenkapital og gjeld		6 565 573	6 619 228

Bjørnekollen Borettslag A/L

Sted:_____, dato:_____

Sven Erik Stor-Re
Styreleder

Jorunn Ulvestad
Styremedlem

Kaya Mariken Østlyngen Tonn
Styremedlem

Malgorzata Sypniewska Bersvendsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsoppgjøret er avgitt i samsvar med lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39, med forskrift av 30.06.05 nr. 745 med ikrafttredelse 01.01.06 om årsregnskap og årsberetning for borettslag og regnskapsloven av 17. juli 1998 nr 56.

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

Bygninger aktiveres i regnskapet til kost. Det gjør også utvidelser og påkostninger som ikke er vedlikehold av bygningene

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

Avskrivningssatsen for bygninger settes til null. Dersom borettslaget ikke har gjennomført faktisk vedlikehold, eller har en plan for vedlikehold, som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning.

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	4 754 854	4 075 102	4 816 700	4 974 743
Brensel	1 007 928	1 007 928	1 038 240	1 038 240
Felleskostnader næring	96 892	93 859	97 000	98 000
Avregning felleskostnader næring	14 440	17 289	54 500	15 000
Avdrag ordinære lån	869 916	881 687	870 000	823 000
Renter ordinære lån	1 434 912	1 418 543	1 435 000	1 502 000
Sum	**8 178 942**	**7 494 408**	**8 311 440**	**8 450 983**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Salg nøkler/håndsendere	800	400	1 500	2 000
Diverse inntekter	13 931	1 000	0	0
Garasjeinntekter	105 600	104 600	110 000	110 000
Oppstillingsplass	94 000	92 950	107 000	107 000
Utleie skattbar inntekt	208 496	211 343	215 000	225 000
Vaskeriinntekter	20 700	20 300	18 000	21 000
Utleie bod	107 016	71 028	56 000	115 000
Sum	**550 543**	**501 621**	**507 500**	**580 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	188 498	186 078	200 000	200 000
Påløpte feriepenger	24 810	19 883	24 000	24 000
Påløpte feriepenger	0	4 581	0	0
Styrehonorar	249 200	252 600	260 000	260 000
Andre honorarer	0	0	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	55 900	60 454	66 700	64 860
Arbeidsgiveravgift feriepenger	3 498	3 449	3 175	3 000
Refusjon sykepenger	-41 246	-9 925	0	0
Sum	**480 660**	**517 121**	**573 875**	**571 860**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2022: 1

Note 4 - Avskrivninger

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Avskrivning på maskiner	4 167	0	0	16 667
Sum	**4 167**	**0**	**0**	**16 667**

Note 5 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 210 126	1 085 204	1 254 000	1 180 000
Vaktmestertjenester	0	5 353	0	0
Lys, varme, energi	2 193 784	2 124 317	1 960 000	1 960 000
Renhold	190 110	176 583	179 000	179 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	396 853	373 523	327 000	385 000
Sommer- og vinterkostnader	117 718	112 112	120 000	120 000
Sum	**4 108 591**	**3 877 090**	**3 840 000**	**3 824 000**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	9 627	17 386	0	6 000
Driftsmateriale	901	0	0	5 000
IT-tjenester	14 557	0	0	0
Rekvisita	480	0	0	0
Sum	**25 565**	**17 386**	**0**	**11 000**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	324 277	341 349	350 000	350 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	154 333	80 567	100 000	100 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	3 954	4 863	5 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	200 000	0
Forsikringsskadesaker	2 518	20 000	0	0
Sum	**485 082**	**446 779**	**655 000**	**460 000**

Note 8 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum	0	1 356 813	0	0

Note 9 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum	0	0	0	250 000

Note 10 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	239 100	229 305	240 000	247 000
Elektronisk kommunikasjon	1 425	0	0	2 000
Porto og andre forsendelseskostnader	8 256	8 476	11 000	11 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	745 890	624 029	640 000	764 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	10 220	11 326	14 000	7 000
Gave, blomster	0	383	1 500	1 000
Kontingent boligbyggelaget	57 500	57 500	57 500	57 500
Forsikringspremie	399 201	333 722	400 000	421 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	8 415	9 548	16 000	16 000
Bank og kortgebyrer	8 360	8 400	8 000	8 000
Andre gebyrer	-2	0	0	0
Kostnader for bomiljøtiltak	5 708	2 079	2 000	4 000
Sum	**1 484 072**	**1 284 769**	**1 390 000**	**1 538 500**

Note 11 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	1 706	14 119	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	2	1	0	0
Renter plasseringskonto	679	3 130	5 000	4 000
Sum	**2 387**	**17 250**	**5 000**	**4 000**

Note 12 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	1 579 528	1 615 597	1 614 456	1 501 868
Sum	**1 579 528**	**1 615 597**	**1 614 456**	**1 501 868**

Note 13 - Arbeidsmaskiner

	Snøfreser	Stiga Rider Park	Snøfreser Honda	Cramer - Traktorgressklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	18 425	43 000	49 900	0
Årets tilgang :	0	0	0	50 000
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	18 425	43 000	49 900	50 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	18 425	43 000	49 900	4 167
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	45 833
Årets avskrivninger :	0	0	0	4 167
Anskaffelsesår :	2015	2015	2019	2025
Antatt levetid i år :	3	3	3	3

Note 14 - Driftsmidler, inventar, verktøy , kontormaskiner o.l

	Renovasjonsanlegg	Renovasjonsanlegg	Vaskemaskiner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	815 573	1 125 000	91 827
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	815 573	1 125 000	91 827
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	815 573	1 125 000	91 827
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0
Anskaffelsesår :	2017	2017	2009
Antatt levetid i år :	5	5	3

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og årlige avskrivninger

Note 15 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Restanse medlemskrav	1	0
Annen restanse	1	1
Periodisering kostnader	63 595	341 453
Sum	**63 597**	**341 453**

Kortsiktige fordringer

Note 16 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	908 601	729 161
Sparekonto Boligbanken	2 542	2 443
Skattetrekkskonto	4 879	5 298
Sum	**916 022**	**736 902**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 17 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Innskutt andelskapital	**11 200**	**11 200**
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-22 007 313	-20 905 037
Fra årets resultat	564 207	-1 102 276
Sum annen egenkapital	-21 443 106	-22 007 313
Sum egenkapital	-21 431 906	-21 996 113

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

Note 18 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	26 265 704	27 027 754
Sum	**26 265 704**	**27 027 754**

Det er stilt følgende pant: Lån med pant i borettslagets gnr/bnr. Tinglyst pant er kr 25.102.000,-

Note 19 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**
Formål:	Refinansiering + takrehab
Lånenummer:	**96660167274**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	5.80 %
Beregnet innfridd:	10.05.2044
Opprinnelig lånebeløp:	27 564 734
Lånesaldo 01.01:	27 027 754
Avdrag i perioden:	762 050
Lånesaldo 31.12:	**26 265 704**
Saldo 5 år frem i tid:	21 625 468

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660167274	1	325 003	325 003
	2	306 907	613 814
	3	297 785	893 355
	1	289 251	289 251
	32	258 649	8 276 768
	11	256 295	2 819 245
	20	222 603	4 452 060
	6	221 279	1 327 674
	1	208 148	208 148
	1	198 548	198 548
	3	197 003	591 009
	27	190 529	5 144 283
	3	178 906	536 718
	1	174 198	174 198
	1	158 603	158 603
	1	142 419	142 419
	1	114 612	114 612

Note 20 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Borettsinnskudd	978 000	978 000
Sum	**978 000**	**978 000**

Note 21 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Depositum	21 926	21 926
Skattetrekk	4 879	5 298
Skyldig arbeidsgiveravgift	610	4 525
Påløpt arbeidsgiveravgift	3 772	3 772
Påløpt arbeidsgiveravgift	-274	-322
Påløpte feriepenger	-1 940	-2 286
Påløpte feriepenger	26 750	26 750
Påløpte renter	84 227	94 649
Forskudd/overdekn medlemskrav	1 500	2 000
Sum	**141 451**	**156 313**

Note 22 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	488 030	408 625
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	564 207	-1 102 276
Tilbakeføring avskrivninger	4 167	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-762 050	-26 380 894
Årets endring disponible midler	-193 676	-27 483 170
Disponible midler UB	244 353	488 030

Resultat og balanse med noter for Bjørnekollen Borettslag A/L.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjørnekollen Borettslag A/L

Styreleder	Sven Erik Stor-Re (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Jorunn Ulvestad (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Henning Ulf Hverven (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Kaya Mariken Østlyngen Tonn (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Malgorzata Sypniewska Bersvendsen (sign.)	24.03.2026

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

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

Til generalforsamlingen i AL Bjørnekollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Penneo document key: YJJ32-JZ5RF-L10OE-7ZDOU-HR337-U7PEG

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: YJJ32-JZSRF-L10OE-7ZDOU-HR337-U7PEG

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-24 15:23:47 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: YJJ32-JZ5RF-L10OE-7ZDOU-HR337-U7PEG

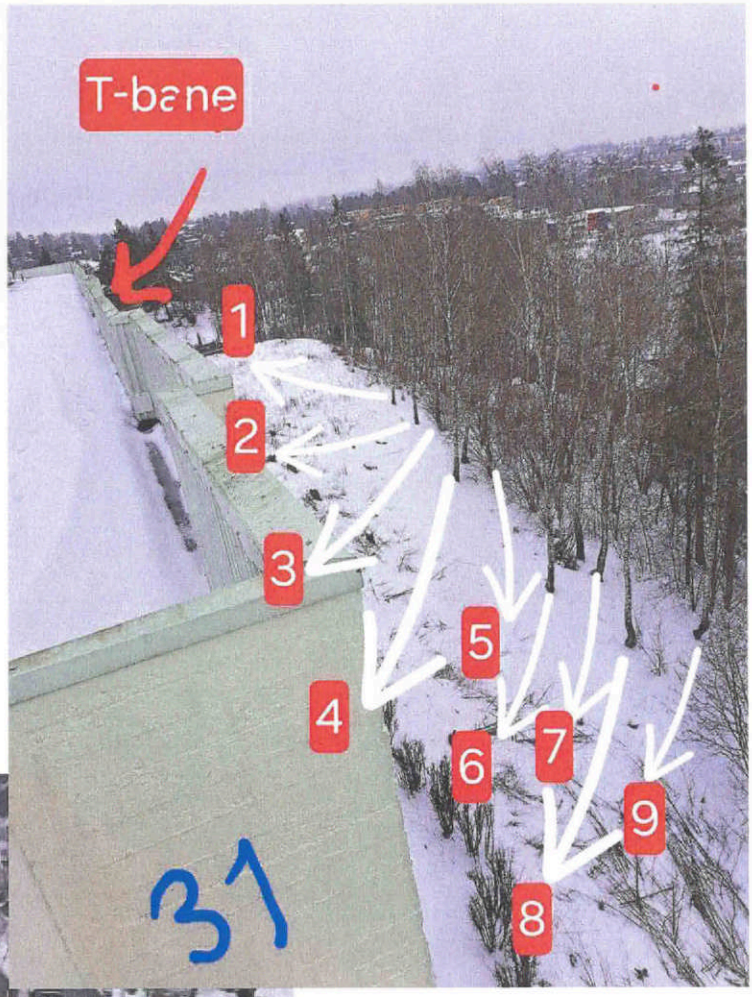
Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

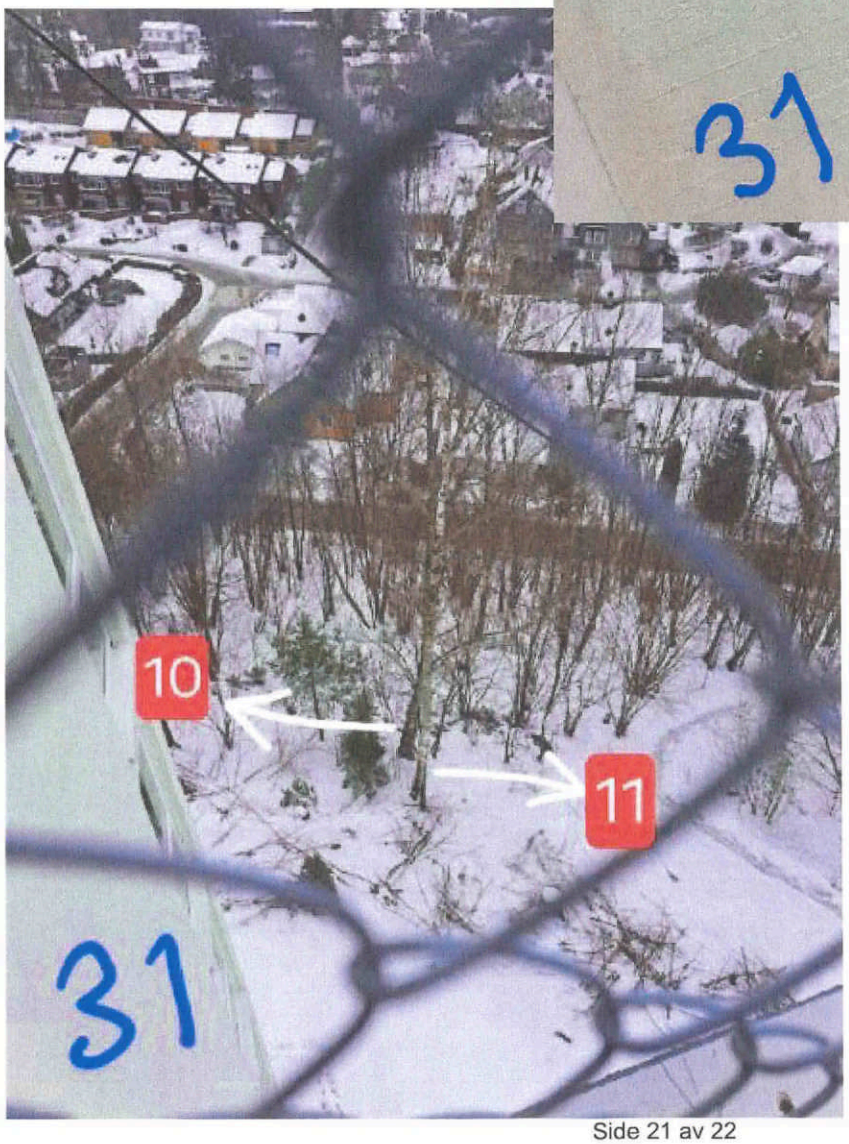
Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Bilder til punkt 6.2 trefelling





Styret/Valgkomiteens innstilling til valg i Bjørnekollen borettslag 2026

Styreleder:	Sven Erik Stor-Re	På valg, 2 år, ønsker ikke gjenvalg
Ny kandidat:	Audun Opdal	Velges for 2 år
Styremedlem:	Jorunn Ulvestad	Ikke på valg (valgt 2 år 2025)
	Kaya Tonn	På valg, 2 år, ønsker gjenvalg
	Malgorzata S Bersvendsen	Ikke på valg (valgt 2 år 2025)
Varamedlem:	Dag Kristian Borthen	På valg 1år, ønsker ikke gjenvalg
	Audun Opdal	På valg 1år, rolle endring
	Johanna Bryne	På valg 1 år, ønsker ikke gjenvalg

Nye kandidater til vara:

Sven Erik Stor-Re	På valg 1 år
Peter Sarmilan Pathmanathan	På valg 1 år
Ieva Ailte	På valg 1 år

Valgkomiteen: Styret

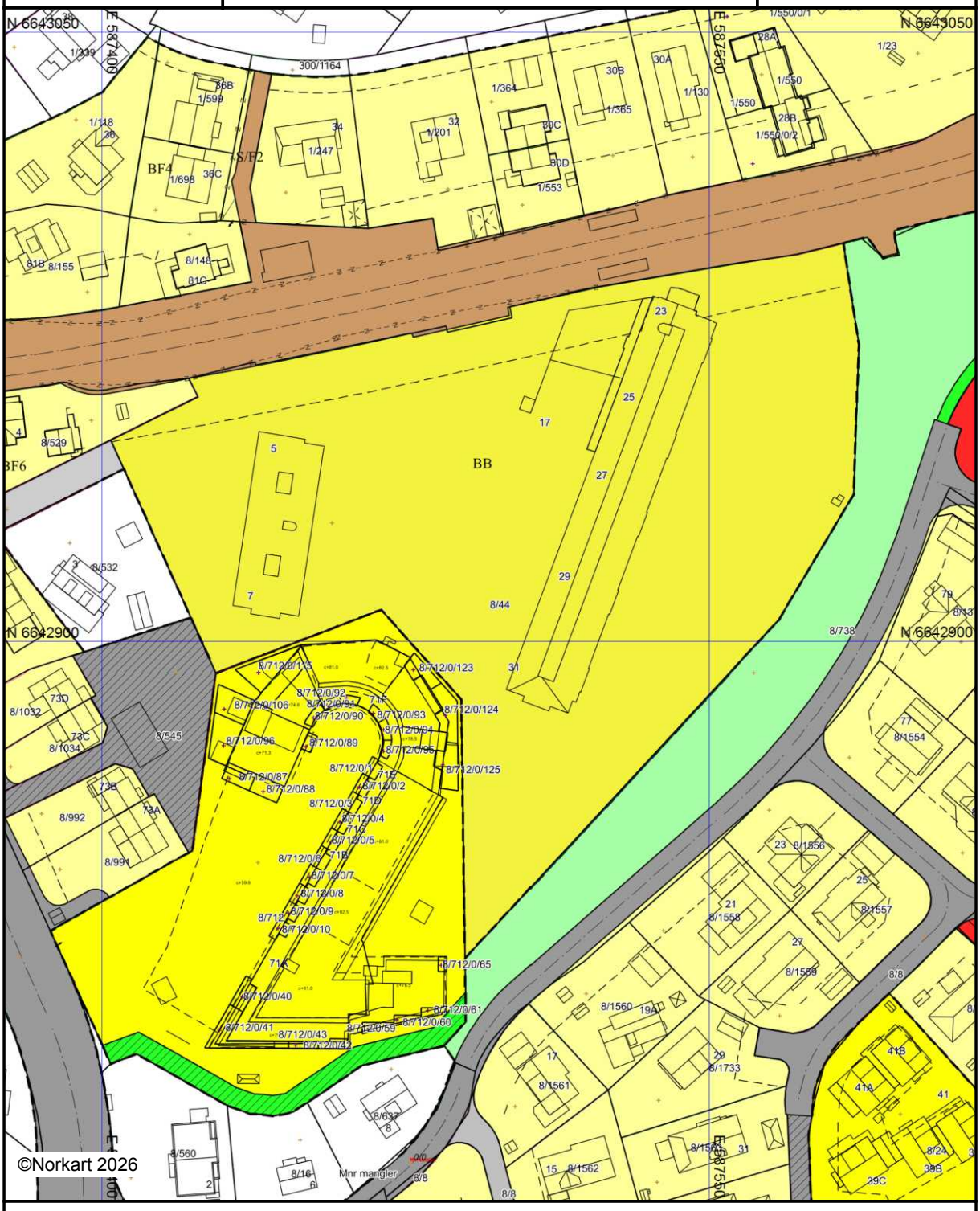
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 8/44
Adresse: Bjørnekollen 31
Dato: 07.04.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Seksjon
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig barnehage
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjen,syk
- Bensinstasjon

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Park
- Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Bolig/Forretning

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, blokker

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Sporveg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift kotehøyde

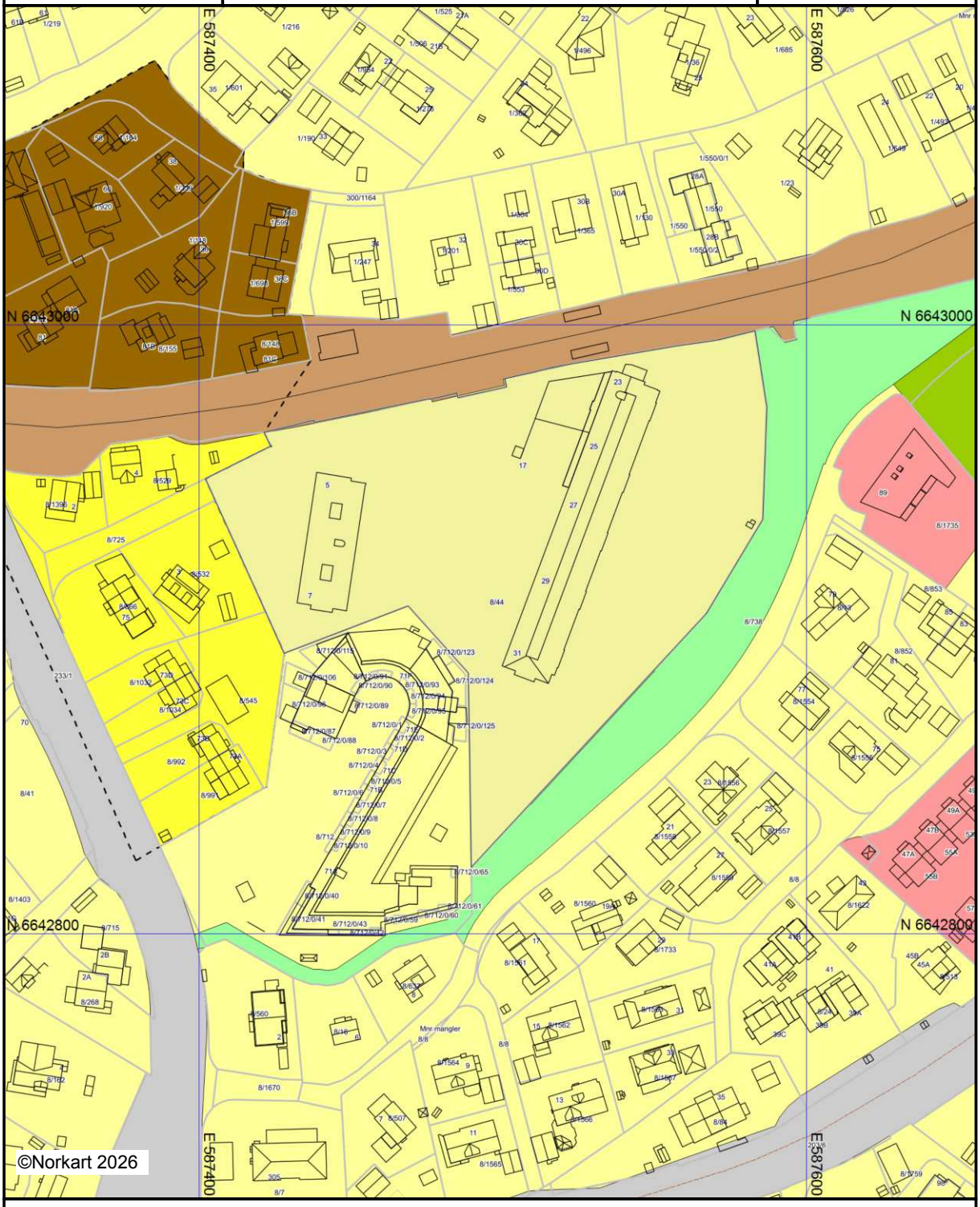
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 8/44
Adresse: Bjørnekollen 31
Utskriftsdato: 07.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



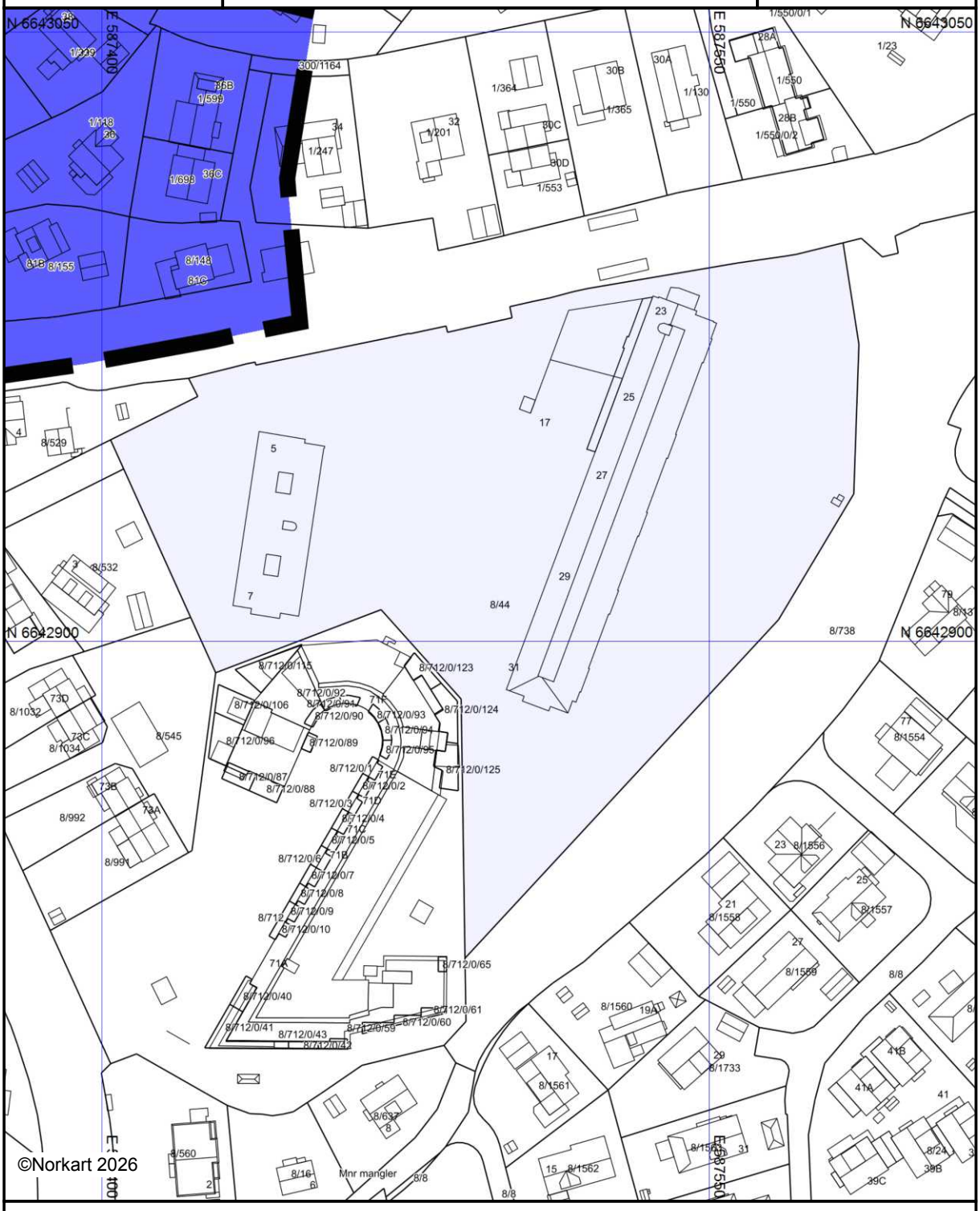
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 8/44
Adresse: Bjørnekollen 31
Utskriftsdato: 07.04.2026
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

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

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

Utskriftsdato: 07.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	44	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørnekollen 31, 1344 HASLUM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 16 497 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 19 m^2 **Arealbruk** Bane (nærmere angitt baneformål),Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2008004 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2008004)

Navn	KOLSÅSBANEN, GJØNNESJORDET - HASLUM
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.10.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9338/2008004.pdf
Delarealer	**Delareal** 19 m^2 **Formål** Trasé for sporveg/forstadsbane **Feltnavn** S/F1
	Delareal 16 497 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** BB

Utskriftsdato: 07.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 8/44//



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

Bærum kommune

Utskriftsdato: 07.04.2026

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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	8	**Bnr**	44	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Bjørnekollen 31 , 1344 HASLUM						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1956/220	Blokk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1961/246	Heis/rulletrapp	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1961/247	Heis/rulletrapp	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1961/248	Heis/rulletrapp	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1994/2351	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1996/1196	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2009/47142	Bjørnekollen 29 - bruksendring fra barnehage til leiligheter i blokk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2012/16481	Bjørnekollen 29 - stolheis	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2015/119921	Bjørnekollen 27 - innvendig stolheis	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2015/2615	Bjørnekollen 27 - innvendig stolheis	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2020/5241	Bjørnekollen 23 - oppussing av bad	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2021/7604	Bjørnekollen 25 - skifte av sluk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2022/8130	Bjørnekollen 5-31 - brannalarmanlegg	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

Skatteetaten

Dato
07.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Organisasjonsnr 955 079 094 Andelsnr 80

Eiendommens adresse:

Bjørnekollen 31, 1344 HASLUM

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 412 861
Som sekundærbolig:	kr 5 651 443

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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:

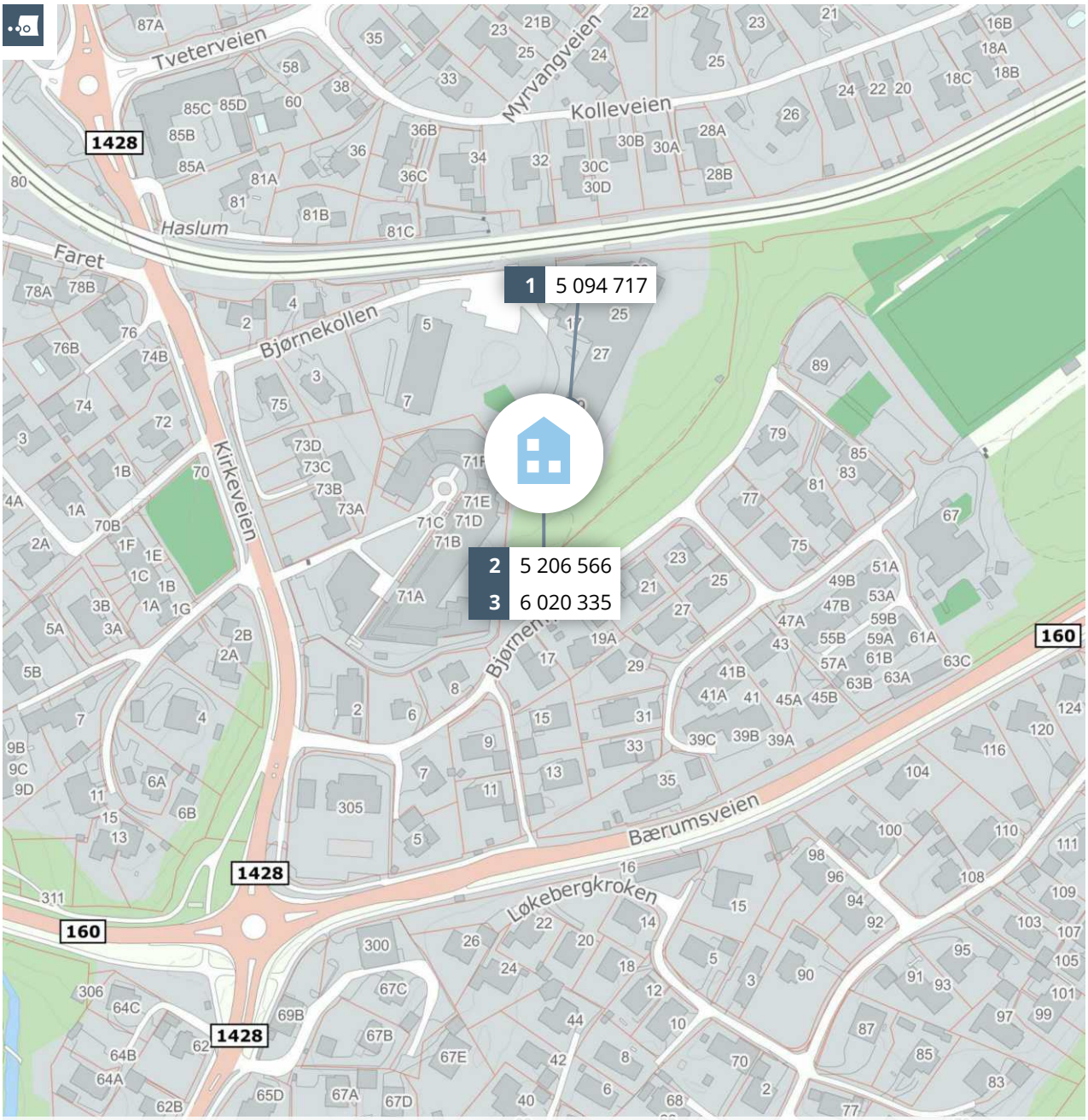
Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker 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.



Meglers verdivurdering

BJØRNEKOLLEN 31

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 21.04.2026

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: Morten Bjørgum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjørnekollen 31, 1344 HASLUM

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1960

GNR 8 BNR 44 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Stabekk 19

Verdivurdert til

4 600 000

286 922	4 886 922	56 172
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	87 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1960

Fellesutgifter	7 692
Formue	4 112
Soverom	3
Etasje	1
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjørnekollen 29				14.08.2024	4 800 000	**4 825 000**	269 717	5 094 717	**68 848**
	74 m²	1959	3. etg	2 sov						
2	Bjørnekollen 31				09.04.2026	4 950 000	**4 950 000**	256 566	5 206 566	**69 421**
	75 m²	1957	2. etg	2 sov						
3	Bjørnekollen 31				12.05.2021	5 990 000	**5 890 000**	130 335	6 020 335	**60 203**
	100 m²	1957	1. etg	4 sov						

4-roms leilighet over to plan med flere fine uteplasser og god intern beliggenhet. Eiendommen ligger i et svært attraktivt og etablert boligområde på Haslum, med kort vei til både buss og T-bane. Haslum T-banestasjon og Bjørnekollen bussholdeplass ligger kun få minutters gange unna.

Leiligheten fremstår med eldre standard og betydelig oppgraderingsbehov, noe som gir en spennende mulighet til å skape et moderne hjem tilpasset egne ønsker.

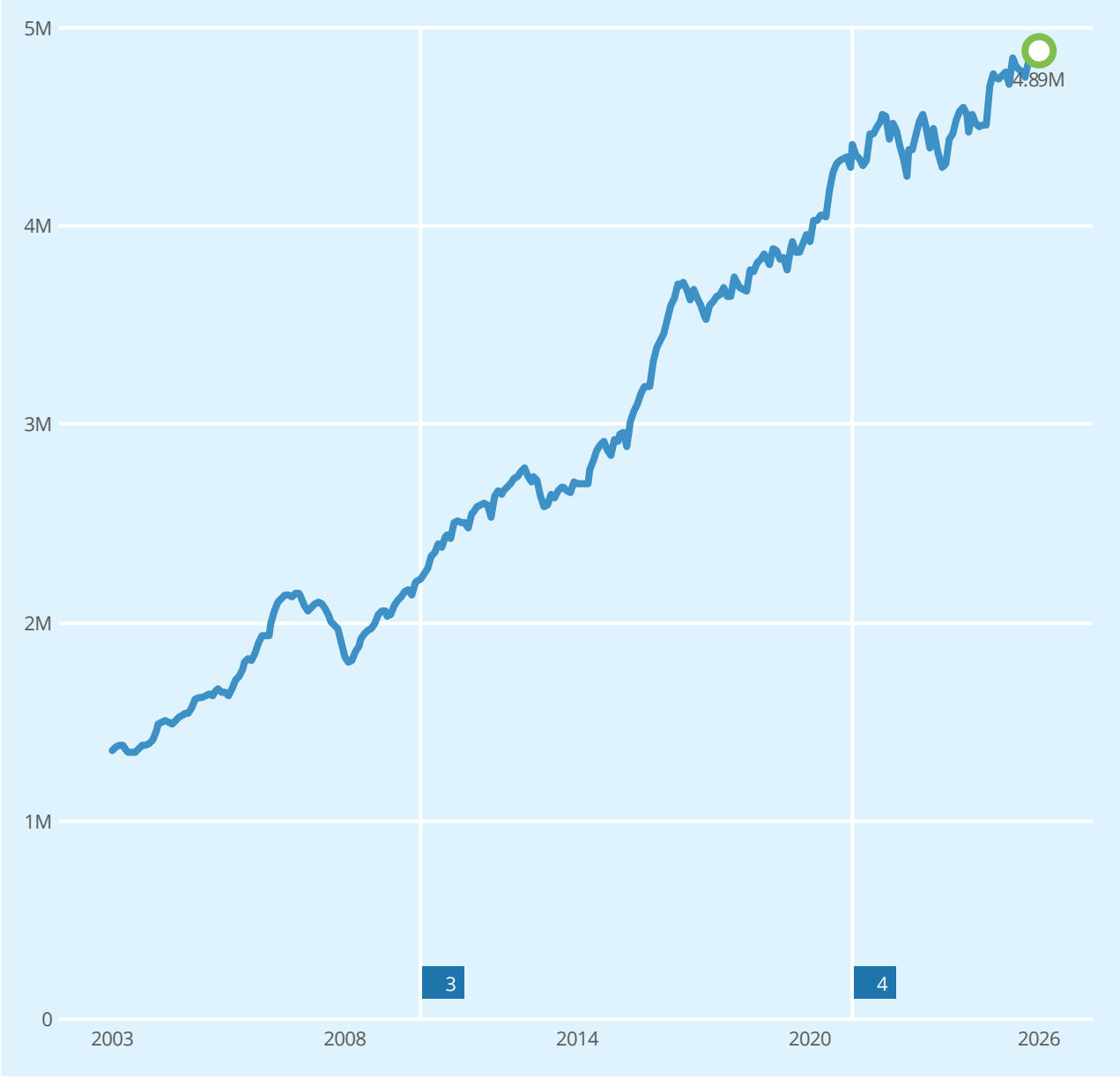
Alle beboere disponerer parkeringskort med mulighet for kostnadsfri parkering på borettslagets plasser.

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
2
3
4

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i 1344 HASLUM nå

10
leiligheter til salgs

5.1M
4 833 000 Prisantydning i snitt
4.7M
4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
39
dager

Leiligheter solgt i 1344 HASLUM siste 3 mnd

23
leiligheter solgt

5.4M
5 305 000 Prisantydning i snitt
5 255 000 Salgspris i snitt
5.2M

Solgt i snitt i løpet av
23
dager

for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

87 109 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd
78 174 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
56 172 Bjørnekollen 31 Totalpris 4 886 922

Bjørnekollen 31

Nabolaget Haslum sør - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Løkeberg skole (1-7 kl.) 488 elever, 22 klasser	16 min 1.3 km
Haslum skole (1-7 kl.) 477 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Høvik skole (1-7 kl.) 455 elever, 21 klasser	24 min 1.9 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 534 elever, 37 klasser	21 min 1.7 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 331 elever, 25 klasser	4 min 2.3 km
Nadderud videregående skole 460 elever	9 min 0.7 km
Oslo International School 90 elever	22 min 2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Haslum Linje 1, 2, 3, 5	1 min 0.1 km
Bjørnekollen Linje 230	4 min 0.2 km
Blommenholm stasjon Linje L1	5 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 15.6 km
Oslo Gardermoen	51 min

BARNEHAGER

Haslum barnehage Avd Nedre Haslum .. 26 barn	4 min 0.3 km
Haslum barnehage Avd Øvre Haslum (... 60 barn	6 min 0.4 km
Haslum idrettsbarnehage (1-6 år) 108 barn, 7 avdelinger	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Haslum	8 min
Coop Prix Løkeberg	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 2026

VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	22 min
Boots apotek Bekkestua	22 min
Bekkestua Vinmonopol	22 min

SPORT

Haslum idrettsanlegg	6 min
Nadderud VGS - Treningsfelt - Kun..	9 min
Friskis & Svettis	21 min
Gnist Gjettum	21 min

«Barnevennlig. Mange unger. Rolig og stille»

— Sitat fra en lokalkjent

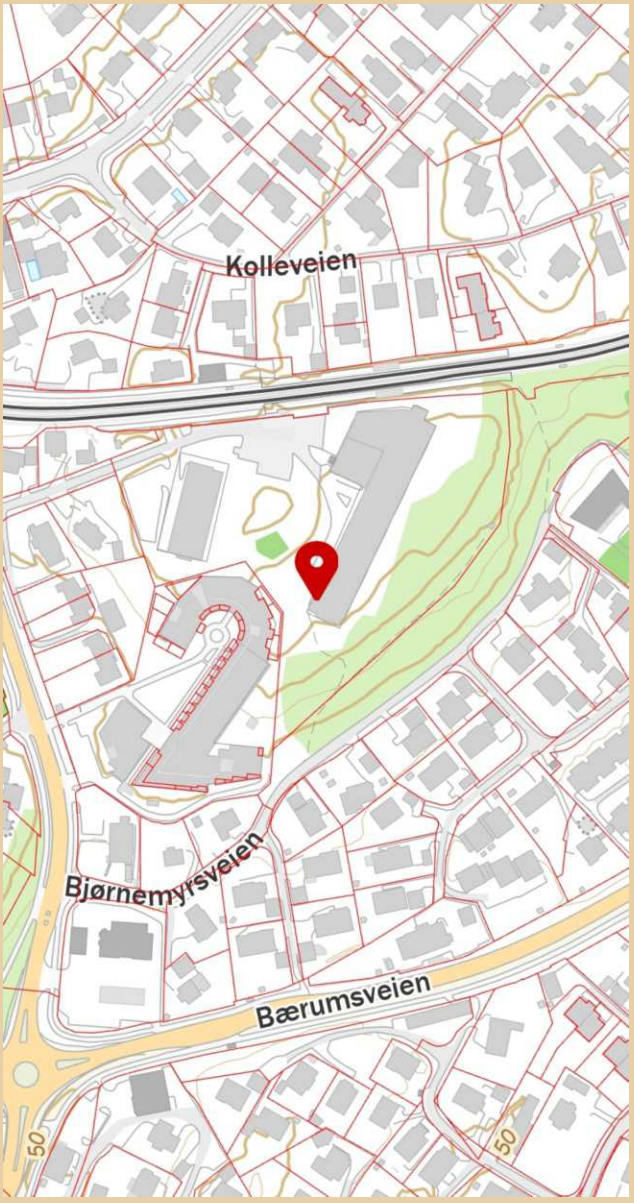
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- 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 2026

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:
Bjørnekollen 31, 1344 Haslum
Gnr. 8, Bnr. 44, andelsnr. 80 i BJØRNEKOLLEN BORETTSLAG A/L, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260143

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Morten Bjørgum

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 417 63 003

E-post: morten.bjorgum@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.
