PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

# BJØRNEBÆRSTIEN 5

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Diverse dokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Bjørnebærstien 5 , 1348 RYKKINN

BÆRUM kommune

gnr. 93, bnr. 362, snr. 57

**Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 92 m²**



**Befaringsdato:** 13.08.2026 **Rapportdato:** 18.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20692-1968 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** DP1625

**Autorisert foretak:** TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andreas Rinker Christoffersen **Vår ref:** Andreas Christoffersen

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**



Andreas Rinker Christoffersen
Uavhengig Takstingeniør
andreas.christoffersen@tek-norge.no
468 61 850

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 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.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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




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

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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




Tiltak under kr 20 000




Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000




Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000




Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligbygg med flere boenheter fra 1970.

Leiligheten ligger i byggets 2 etasje og inneholder: entré, bad, kjøkken, stue og 3 soverom.
Adkomst til vestvendt balkong fra stuen.

Boligen har gjennomgående eldre standard på bad, kjøkken og overflater, og det må påregnes normalt vedlikehold og enkelte oppgraderinger av tekniske installasjoner som følge av alder og bruk.

Bygningen er fra 1970, og byggeåret tilsier at det kan forventes svakheter typiske for boliger fra denne tidsperioden, spesielt med hensyn til isolasjonsevne og energieffektivitet. Flere tekniske installasjoner har høy alder, herunder deler av vann- og avløpsanlegget, og det må påregnes økt vedlikeholds- og utskiftingsbehov over tid.

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

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

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med rammer/karm av tre og utvendig lettmetallbeslag med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2006 og 2025
Leiligheten har en eldre lyd- og brannklassifisert entrédør, samt balkongskyvedør datostemplet 2006.
Vestvendt balkong i betongkonstruksjon belagt med teppe, med adkomst fra stuen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er med laminat og belegg på kjøkkenet.
Veggene har malt tapet og trepanel. Himlingene har malte, glatte flater.
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.
Innvendige dører er malte, profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Badets alder er ukjent, men det fremstår som eldre. Det foreligger ikke dokumentasjon på når badet er etablert eller rehabilitert. Byggeår 1970 er derfor lagt til grunn for vurderingen av tettesjiktets alder.

Badet har flislagte gulv og vegger samt malte flater i himlingen.
Det er innredet med nedfelt servant, dusjkabinett, boblebadekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er plastsluk, ukjent type tettesjikt og elektrisk styrt avtrekksvifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er av eldre utførelse med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Det er utstyrt med oppvaskkum i stål, oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse.
De synlige delene av innvendige avløpsledninger er av plast.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Boligen har en blanding av skjult og åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskapet er plassert i felles gang.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

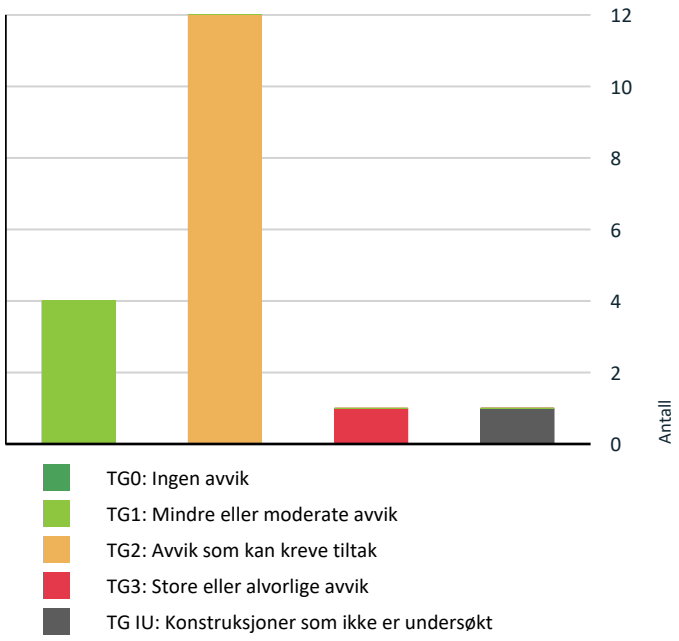
**Boligbygg med flere boenheter**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Fremlagte byggetegninger viser at dagens bad opprinnelig var oppdelt i separate rom for bad og WC. Dagens løsning er endret ved at innvendige skillevegger er fjernet og rommene er slått sammen til ett større bad.

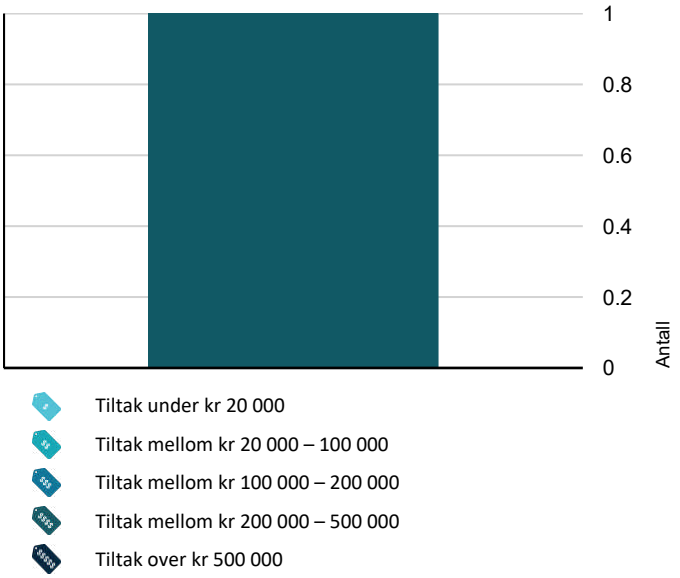
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## 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**

- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell** Gå til side

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - Glødde kobberrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** 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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ⚠ Det er registrert teipet skjøt/tilkobling på ledning til avtrekksvifte på bad, samt løs bryter på ledningen.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1970

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduer med rammer/karm av tre og utvendig lettmetallbeslag med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2006 og 2025

**Vurdering av avvik:**

• Noen av vinduene er noe tunge å lukke.

**Konsekvens/tiltak**

- Vinduene bør justeres for å gjøre lukkemekanismen enklere, for å unngå økt slitasje og sikre tilfredsstillende funksjon. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere slitasje og redusert levetid på vinduene.

### TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**

Leiligheten har en eldre lyd- og brannklassifisert entrédør, samt balkongskyvedør datostemplet 2006.

**Vurdering av avvik:**

• Inngangsdøren er eldre og har slitasje samt enkelte skader.

**Konsekvens/tiltak**

- Døren bør utbedres eller byttes ved behov eller nedsatt funksjon.
Konsekvensen av manglende utbedring kan være redusert funksjonalitet og økt risiko for videre forringelse.



Eksempel på skader.

### TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Vestvendt balkong i betongkonstruksjon belagt med teppe, med adkomst fra stuen.

**Vurdering av avvik:**

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Eldre tettesjikt har økt risiko for aldersrelatert svekkelse. Det anbefales jevnlig kontroll og å påregne fornyelse ved behov. Svikt i tettesjiktet kan over tid medføre vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er med laminat og belegg på kjøkkenet.

Innvendige takhøyder er målt til ca 2,39 m.

**Vurdering av avvik:**

• Gulvet har stedvis glipper mot gulvlisten samt enkelte skader og svellinger i laminatet.

**Konsekvens/tiltak**

- Gulvet bør utbedres eller skiftes ut der det er glipper, skader eller svellinger i laminatet. Dersom forholdene ikke utbedres, kan videre slitasje og fuktpåvirkning ved rengjøring over tid medføre ytterligere svelling og redusert levetid.



Eksempel på svelling/skader.



Eksempel på glipper.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Veggene har malt tapet og trepanel. Himlingene har malte, glatte flater.

Overflater vurderes skjønnsmessig ut fra alder, generell tilstand, skader og slitasje. Mindre hakk, merker og kosmetiske forhold må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke når dette er innenfor forventet bruksslitasje sett i forhold til alder.

### TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.

Måleresultater i rom:
Stue: lokalt innenfor 2 m: 14 mm. Totalt i rommet: 20 mm.
Gang: lokalt innenfor 2 m: 10 mm. Totalt i rommet: 10 mm.

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.

### ⚠ Radon

**Vurdering av avvik:**

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

# Tilstandsrapport




Eiendommen ligger i et område med moderat til lav risiko for radon.

## TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører er malte, profilerte dører.

**Vurdering av avvik:**

• Døren inn til badet har svelling i nedre del og enkelte skader.

**Konsekvens/tiltak**

- Døren bør byttes ved behov eller ved nedsatt funksjon, for å unngå ytterligere skader og sikre tilfredsstillende bruk. Svelling og skader kan føre til redusert levetid og funksjonalitet.



Svelling i nedre del av døren.

## TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Eier har ikke opplyst om tidligere eller pågående forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det ble heller ikke observert tegn til dette ved befaring.

# VÅTROM

## 2. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Badets alder er ukjent, men det fremstår som eldre. Det foreligger ikke dokumentasjon på når badet er etablert eller rehabilitert. Byggeår 1970 er derfor lagt til grunn for vurderingen av tettesjiktets alder.

Badet har flislagte gulv og vegger samt malte flater i himlingen. Det er innredet med nedfelt servant, dusjkabinett, boblebadekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er plastsluk, ukjent type tettesjikt og elektrisk styrt avtrekksvifte.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet er vurdert etablert før år 2000, og tettesjiktet har passert forventet levetid.
Det er registrert andre avvik som:
- Det er avvik i fallforhold og utilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dørterskel.
- Det er registrert skader og sprekker i enkelte gulv- og veggfliser, samt stedvis misfarging/svartsopp i fuger og mykfuger.
- Avtrekksviften har svak effekt. Strømtilførsel og betjening av viften har en uvanlig, synlig utførelse med mellomliggende bryter og tapet forbindelse ved viften.

**Konsekvens/tiltak**

Selv om det ikke er påvist skadesymptomer, anbefales det at våtrommet totalrenoveres innen kort tid.

På eldre våtrom er risikoen for svikt i tettesjiktet økt, særlig i dusjsonen, ved overgang mellom tettesjikt og sluk samt rundt rørgjennomføringer.

Avtrekksviften og den elektriske tilkoblingen bør kontrolleres og utbedres. Svak avtrekkseffekt kan over tid bidra til økt fuktbelastning i rommet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Det er plastsluk.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger ingen dokumentasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke tilfredsstillende dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt i henhold til NS 3600:2025.

**Konsekvens/tiltak**

- Manglende dokumentasjon innebærer at utførelsen av det vanntette sjiktet ikke kan dokumenteres. Dette betyr ikke nødvendigvis at det foreligger feil, men den bygningssakkyndige kan ikke verifisere utførelsen gjennom dokumentasjon.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i tilstøtende vegg fra entré.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av badets plassering.

# Tilstandsrapport



Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet er av eldre utførelse med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er utstyrt med oppvaskkum i stål, oppvaskmaskin og komfyr.

**Vurdering av avvik:**

• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Det er registrert slitasje og skader på benkeplate og enkelte fronter.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør vurderes utskifting eller utbedring av benkeplate og skadede fronter for å hindre ytterligere slitasje og forringelse av funksjon. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for ytterligere skader og redusert brukskvalitet.



Eksempel på skade på benkeplaten.

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk til det fri eller annen tilfredsstillende ventilasjonsløsning om mulig. Ved bruk av kun kullfilter resirkuleres luften, og fukt og matos kan i større grad bli værende i boligen. Dette kan over tid medføre økt lukt- og fuktbelastning.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

**Vurdering av avvik:**
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Rørenes alder innebærer økt usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid. Det anbefales jevnlig kontroll for tegn til lekkasje eller slitasje. Utskifting kan bli aktuelt over tid eller dersom det registreres funksjonssvikt.

## TG 2 Innvendige vannledninger - Glødde kobberrør

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse.

**Vurdering av avvik:**
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

Rørenes alder innebærer økt usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid. Det anbefales jevnlig kontroll for tegn til lekkasje eller slitasje. Utskifting kan bli aktuelt over tid eller dersom det registreres funksjonssvikt.

## TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

De synlige delene av innvendige avløpsledninger er av plast.

**Vurdering av avvik:**
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Det anbefales å følge avløpsrørene jevnlig og planlegge utskifting i forbindelse med fremtidige rehabiliteringsarbeider. Som følge av alder er det økt risiko for lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon over tid.

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

**Vurdering av avvik:**
• Det registreres begrenset overstrømningsmulighet fra enkelte rom med tilluft, da dører har liten/ingen luftespalte mot tilstøtende rom/gang.

**Konsekvens/tiltak**

- Bedre overstrømning bør vurderes etablert, for eksempel med luftespalte under dør eller overstrømningsventil.
Begrenset overstrømning kan redusere ventilasjonens funksjon og gi svakere luftutskifting i enkelte rom, særlig når dører er lukket. Dette kan medføre dårligere inneklima, opplevelse av tung/innestengt luft, lukt og økt risiko for kondens og fuktrelaterte forhold.

## TG IU Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Varmtvannsforsyning gjennom felles opplegg for bygget.
Bygningsdelen vurderes ikke med tilstandsgrad fordi det er en del av fellesanlegget og ikke omfattes av forskrift til avhendingsloven.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

**Beskrivelse**

Boligen har en blanding av skjult og åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskapet er plassert i felles gang.

**Vurdering av avvik:**

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er registrert teipet skjøt/tilkobling på ledning til avtrekksvifte på bad, samt løs bryter på ledningen.

**Konsekvens/tiltak**

Det anbefales en teknisk kontroll av det elektriske anlegget da det ikke foreligger nyere kontroll eller eltilsynsrapport, og fordi det er registrert en teipet skjøt/tilkobling og løs bryter på ledning til avtrekksvifte på bad. Forholdene medfører usikkerhet knyttet til anleggets utførelse og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for varmgang, elektrisk støt og brann.



Sikringsskap med skrusikringer.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er registrert teipet skjøt/tilkobling på ledning til avtrekksvifte på bad, samt løs bryter på ledningen.

# 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

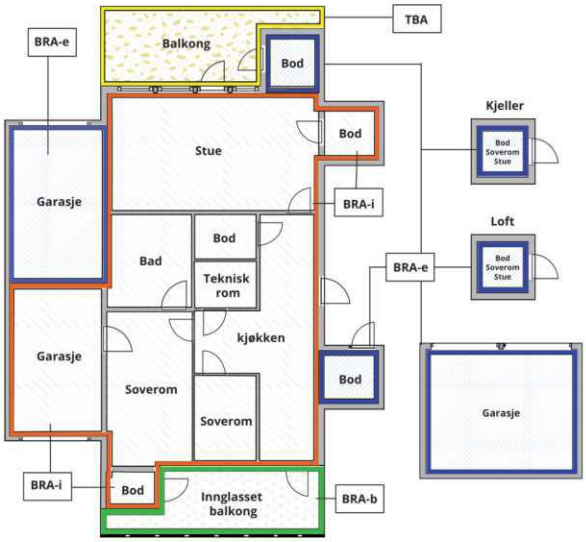
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. etasje | 92 | | | 92 | 9 |
| **SUM** | **92** | | | | **9** |
| **SUM BRA** | **92** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2. etasje | Bad, kjøkken, entré, stue, soverom, soverom 2, soverom 3 | | |

**Kommentar**

Bod i kjeller var ikke tilgjengelig på befaringstidspunktet, da leietaker ikke hadde nøkkel. Boden er derfor ikke besiktiget eller oppmålt, og arealet er ikke medtatt i arealoppstillingen.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Fremlagte byggetegninger viser at dagens bad opprinnelig var oppdelt i separate rom for bad og WC. Dagens løsning er endret ved at innvendige skillevegger er fjernet og rommene er slått sammen til ett større bad.

**Nyere håndverkstjenester**

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 13.8.2026 | Andreas Rinker Christoffersen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3201 BÆRUM | 93 | 362 | | 57 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Bjørnebærstien 5

**Hjemmelshaver**
Ahmed Sonia Tesmia

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Plantegninger | | Byggetegninger | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 13.08.2026 | Eier har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kjennskap til boligen. Skjemaet er i liten grad utfylt. | Gjennomgått | 2 | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 18.08.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

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

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

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

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

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

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

**Undersøkelsesnivå og befaring**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Tilleggsundersøkelser**

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

**Areal**

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

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

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

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.08.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Bærum | Oppdragsnr. | 7260342 |
| Addresse | Bjørnebærstien 5 | | |
| Postnr. | 1348 | Sted | RYKKINN |
| Selgers navn | Sonia Tesmia Ahmed | | |

### 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

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

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 iht. vilkår.

Dato 11.08.2026

Signert av *Sonia Tesmia Ahmed*

Initialer selger:
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Boligopplysninger:



Bjørnebærstien Huseierforening
BJØRNEBÆRSTIEN 5
1348 RYKKINN

**Vår ref.:** 102/57
**Type:** Sameie
**Eiere:** Sonia Tesmia Ahmed

**Organisasjonsnr:** 971 259 043 **Seksjonsnr:** 57

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **7 394**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | FELLESUTGIFTER | 5 563 |
| | RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN | 387 |
| | AVDRAG LÅN | 1 444 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 75 880 | Gjeld siste årsoppg.: | 85 880 |
| Klient ajourf. lån: | 6 793 747 | Klient gj. s. årsoppg.: | 7 689 148 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907066465, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 12.08.2026: 6.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 315
Saldo per 12.08.2026: 4 736 439
Andel av saldo: 52 902
Første termin/første avdrag: 17.11.2022 ( siste termin 17.10.2052 )

Lånenummer: 94907066473, Handelsbanken Eiendomskreditt Filial av Stadshypotek AB
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 12.08.2026: 6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 16
Saldo per 12.08.2026: 2 057 308
Andel av saldo: 22 979
Første termin/første avdrag: 15.12.2022 ( siste termin 15.11.2027 )

## 4: Særskilte opplysninger

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Arild Henriksen |
| Adresse: | Bjørnebærstien 9 |
| Postnr/-sted: | 1348 RYKKINN |
| E-post: | bjornebarstien@gmail.com |

Parkering: Se vedtektene

Det må også innbetales et ut-/innflyttingsgebyr på kr. 1 000,- til sameiet. Faktureres megler på samme måte som ved eierskiftegebyr.

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 85 880 | Andre inntekter: | 680 |
| Annen formue: | 24 959 | Utgifter: | 5 757 | | |

## 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 93/362
Feste/eiet tomt: Eiet

# Boligopplysninger:



Bjørnebærstien Huseierforening
BJØRNEBÆRSTIEN 5
1348 RYKKINN

**Vår ref.:** 102/57
**Type:** Sameie
**Eiere:** Sonia Tesmia Ahmed

**Organisasjonsnr:** 971 259 043

## 9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 4109461

**VEDTEKTER**
**for**
**BJØRNEBÆRSTIEN HUSEIERFORENING**
**(stiftet 19. mai 1981)**
**endret i sameiermøte 17. april 1996, 27. april 1998, 17. september 1998, 23. februar 1999, 9. mars 2000, 28. april 2003, 14. juni 2004, 18. april 2007, 11. april 2012, 26. april 2016, 18. april 2017, 7. mai 2018, 1. april 2019, 16. juni 2020, 13.juni 2022 og 21.mai 2025**

## § 1
## Innledning

Bjørnebærstien Huseierforening er et sameie bestående av 99 eierseksjoner av eiendommen gnr. 93, bnr. 362 i Bærum ihht. oppdelingsbegjæring av 24.11.1980, tinglyst 16.12.1980.

Ingen kan eie mer enn to seksjoner i Bjørnebærstien Huseierforening. Kun fysiske personer kan erverve seksjoner i sameiet. Unntak fra foranstående bestemmelser gjøres for juridiske personers etablerte eiendomsrett i sameiet pr. 28.04.03, dog slik at avhendelse av slike seksjoner kun kan skje til fysiske personer. Denne regel er ikke til hinder for offentlige organers rett til å erverve seksjoner i sameiet i henhold til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 § 22. 4 ledd. Eier en organisasjon/institusjon eller lignende flere boenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

Huseierforeningens formål er å eie og forvalte sameiets eiendom, gnr. 93, bnr. 362 i Bærum samt å forestå fellestiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bointeresser.

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

## § 2
## Seksjon

En ideell sameieandel med enerett til bruk av èn bolig benevnes seksjon.

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til en nummerert bod og nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegget med unntak av seksjon bestående av et rom. Dessuten har kjøper av en seksjon felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til sameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.

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

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

## § 3
## Disposisjonsrett over seksjon

Overdragelse av sameieandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte oppdelingsbegjæring og disse vedtekter, jf. § 1.

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.

Ved eierskifte betales et gebyr på kr. 1.000,- til sameiet.

Eierne har for øvrig full råderett over sin seksjon med de begrensninger som følger av § 10 "utleie".
Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

## § 4
## Seksjonseiernes plikter/Bruk

Seksjonseierene er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Endringer i ordensreglene fastsettes også med alminnelig flertall.

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Seksjonseier plikter etter gyldig styrevedtak, å gi styret eller den styret gir fullmakt, adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta nødvendig ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

## § 5
## Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra *og med* leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseier selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra

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

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra. Videre omfatter vedlikeholdsplikten verandadørene i 3, 4 og 5 roms leiligheter.
For 2-roms leiligheter omfattes også rengjøring av dreneringskanaler og dreneringshull i terskel i fransk verandadør. Eier er selv ansvarlig for skader på gulv/terskel om slikt vedlikehold ikke utføres.

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

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

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

## § 6
## Sameiets plikter

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

Sameiet skal blant annet:

a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, plasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art på sameiets fellesarealer.

b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikeholdet av ytre inngangsdører og utvendig vedlikehold av vinduer samt rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere.

c) Forvalte garasjeanleggene.

## § 7
## Forandringer av seksjon, påbygg m. m

Seksjonseier må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende

bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av markise/varmepumpe eller endring av utvendige farger.

Det er kun tillatt å montere parabolantenne inne på egen veranda. Seksjonseier står selv for alle kostnader knyttet til montering, vedlikehold etc. Montering på fasadeplater eller utvendig på egen veranda er ikke tillatt.

Ved påbygning som krever byggemelding skal byggemeldingen godkjennes og innsendes av styret for den enkelte seksjonseiers regning. Alle kostnader i forbindelse med påbygg skal dekkes av den enkelte seksjonseier.

## § 8
## Fellesutgifter/fellesinntekter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler sameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av felles-arealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste. Videre betaler sameiet/huseierforeningen alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene.

Den enkelte seksjonseier skal betale et à konto beløp, fastsatt av styret , til dekning av sin andel av felleskostnadene. Fastsatt a kontobeløp skal betales forskuddsvis den 1. hver kalender mnd. A konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Kostnadsbidraget fastsettes av styret med basis i eierandelens størrelse (sameiebrøken) som fordelingsnøkkel.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige eierseksjoner.

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

## § 9
## Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Årsmøte vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette fond hvert år. Ved nødvendige og uforutsett vedlikehold kan styret benytte vedlikeholdsfondet uten samtykke fra seksjonseierene.

## § 10
## Forsikring

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

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

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett.

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

## § 11
## Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at leietaker tidligere har misligholdt sine forpliktelser ovenfor Bjørnebærstien Huseierforening. Forespørsel om styrets godkjennelse av utleie skal forelegges styret minimum 7 dager før innflytting. Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, bod eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre.

Eier plikter og la garasje og bod følge utleieavtale til seksjon. Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

Ved utleie betales et gebyr på kr 1.000,- til sameiet, som belastes eier. Dersom styret oppdager utleie eller endring av leietaker, som det ikke har vært betalt utleiegebyr for, vil gebyr for utleie bli satt til kr. 2.000,-.

Hvis utleie skjer uten at godkjennelse er gitt, har styret adgang til å kreve utleieforholdet avsluttet. Utleier har helt ut ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som forårsakes av leieboere, jf. vedtektens § 11.

## § 12
## Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierene, kan styret, etter forutgående skriftlig varsel, pålegges seksjonseieren å selge seksjonen innen en frist på minimum seks måneder. Er ikke det skriftlige salgspålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved begjæring om tvangssalg, jf. eierseksjonslovens § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietager(e) eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet fastsatte fellesutgifter.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve seksjonseieren fraveket før seksjonen blir solgt, jf. eierseksjonslovens § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av eierseksjonen som ikke er seksjonseier.

## § 13
## Årsmøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes årsmøte. Innkalling til ordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Årsmøte ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

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

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf. Esl § 41.

Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes, når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst 10 % av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært årsmøte innkalles av styret med varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Det kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

<u>På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:</u>

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
6. Valg av valgkomite på min. 2 medlemmer
7. Eventuell godtgjørelse til styret
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

## § 14
## Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

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

For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierene i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
7. Vedtektsendringer.

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

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

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

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

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf Esl § 49.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## § 15
## Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av 4 medlemmer samt 2 varamedlemmer. Funksjonstiden for leder er 1 år og de øvrige styremedlemmer er 2 år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styreleder velges særskilt. Styret velger innenfor sin midte sekretær.

Styret står for forvaltningen av seksjonseierenes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Varamedlemmene har møte- og talerett, men ikke stemmerett med mindre det foreligger forfall.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. lov om eierseksjoner § 60, 1. ledd.

## § 16
## Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

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

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

## § 17
## Regnskap og revisjon

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

## § 18
## Sikkerhet/Panterett

Til sikkerhet for økonomiske forpliktelser som følger av disse vedtektene og andre forhold knyttet til seksjonseierenes bruk av eiendommen, har huseierforeningen tinglyst panterett for kr 10.000 i hver seksjon med prioritet uten opptrinnsrett etter 90 % av senere lånetakster.

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameierforholdet har sameiet videre lovbestemt pant i den enkelte sesjon tilsvarende 2G (Folketrygdens grunnbeløp), jf. eierseksjonslovens § 31.

## § 19
## Parkering

Parkering på eiendommen skal skje i medhold av reguleringen som følger i husordensreglene punkt 6 om parkering.

Ved lading av kjøretøyer på sameiets eiendom må reguleringen i husordensreglene punkt 7 om lading av elbil følges.

## §20
## Kameraovervåkning

Sameiets garasjer og parkeringsplass/fellesområde er overvåket av kamera(er)

## § 21
## Ugyldighet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar**.** Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse, jf. § 12 ovenfor.

## § 22
## Tvister

Tvistemål i sameierforholdet blir å avgjøre av de alminnelige domstoler. Seksjonseierene vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

## § 23
## Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven § 27 annet ledd.

## § 24
## Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

# H U S O R D E N S R E G L E R

## for

# BJØRNEBÆRSTIEN HUSEIERFORENING

Vedtatt på sameiermøte 21. mai 1985, endret på styremøte 18. oktober 1995,
på ordinært sameiermøte 27. april 1998, 9. mars 2000, 21. mars 2002,
28. april 2003, 18. april 2006, 16. april 2009, 28. april 2015, 26. april 2016, 18. April 2017,
7. mai 2018, 1. april 2019, 29.juni 2021 og 13.juni 2022

**Innledning.**
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og til naboene. De skal bidra til å sikre beboernes trivsel i hjemmene. Dette oppnås ved at alle opptrer med forståelse overfor hverandre og viser hensyn.

**1. Alminnelige ordensregler.**

Fellesrom i oppgangene, kjeller, samt garasje må ikke brukes til lagring. Sykler settes i sykkelstativer når disse er utplassert. Vinterstid kan egen garasjeplass brukes, eventuelt plasseres i sykkelstativ på veggen.

Unødig opphold i oppganger og garasjer er ikke tillatt.

Røyking, spytting og snusing er forbudt i og utenfor oppgangene og garasjen.

Kun barnevogner i bruk kan plasseres under trappen.

La ikke barn leke eller oppholde seg i trappeoppganger eller garasjen.
Det er ikke tillatt å tegne eller skrive på veggene eller på annen måte gjøre skade på bygget.

Ballspill er ikke tillatt i umiddelbar nærheten av blokkene. Ved alle former for ballspill skal ballområdet bak oddetallsblokken 1-3-5 benyttes.

**2. Ro og orden.**

I leilighetene skal det være nattero mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Det skal ikke være banking/boring etter følgende bestemmelser: På hverdager før kl. 08.00 og etter kl. 20.30, på lørdager før kl. 10.00 og etter kl. 18.00 og søndager/helligdager før kl. 13.00 og etter kl. 18.00.

Opphold på lekeplass og ballplass er ikke tillatt etter klokken 21.00. Det skal for øvrig være stille på fellesarealer fra samme tidspunkt.

Dersom det ved spesielle anledninger skal utøves selskapelighet i leiligheten utover kl. 23.00, skal innehaverne av de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Videre må støy og musikk reduseres til et akseptabelt nivå.

For musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet av sjenerende art i boligen må det på forhånd innhentes tillatelse fra styret.

3. **Ytterdører.**
Alle ytterdører i blokkene skal være låst hele døgnet. Dører skal ikke settes åpen med matte o.l.

4. **Husdyrhold.**
Det er ikke tillatt å holde husdyr i boligen uten styrets forhåndssamtykke. Styret skal avkreve særskilt dyreholdserklæring fra de seksjonseiere som får tillatelse til å holde dyr. Hunden skal holdes i bånd og det skal fjernes ekskrementer.

5. **Grilling.**
Grilling er kun tillatt med gass eller elektrisk grill, dersom det kan skje uten brannfare og uten sjenanse for andre naboer.

6. **Parkering.**
Parkering for beboere skal skje på anviste nummererte plasser i garasjeanlegget.

Parkeringsplassene utendørs er reservert for besøkende og gjester, men kan også benyttes av beboere som har mer enn en bil. Ved parkering av kjøretøy på uteparkeringsplassene i over tre timer kreves det synlig parkeringstillatelse. Beboere med en bil må parkere denne i garasjen.

Det er kun tillatt å parkere registrerte og kjørbare personbiler på parkeringsplassene utendørs og i garasjeanlegget. Tilhengere kan likevel parkeres på uteparkeringsplassene, men maksimalt i 24 timer. Det skal ikke parkeres avskiltede kjøretøy på eiendommen.

Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy foran inngangene, på gressplen eller på fellesarealene for øvrig utenom på de oppmerkede parkeringsplassene utendørs og i garasjen.

All parkering i strid med strid med disse regler og skilting vil kunne medføre borttauing for eiers regning og risiko.

Parkeringsplasser i garasjeanlegget kan kun leies ut til beboere i Bjørnebærstien Huseierforening.

Reparasjon og dekkskift av biler i garasjen er forbudt.

Det er tillatt å lagre sykkel, mc og mopeder på garasjeplassen som beboer disponerer, forutsatt at dette gjøres innenfor oppmerkingen av plassen. Det samme gjelder lagring av gjenstander på garasjeplassen som har direkte sammenheng med personbilen, slik som dekk, takstativ, takboks etc. Andre gjenstander er ikke tillatt lagret i garasjen eller på garasjeplassene.

7. **Lading av elbil.**
Det er tilrettelagt for lading av elbiler i vårt garasjeanlegg via en strømskinne i taket. Huseierforeningen har ansvar for leveransen av strøm til skinnen, mens seksjonseieren har ansvar for eget ladeutstyr.

Seksjonseier må kontakte styret for å bestille ladepunkt på sin plass. Styret har eneavtale med Bluetec for slike jobber og tilknytningsavgiften vil ligge på ca. kr. 20.000,- inkl. mva. som seksjonseier må betale.

Seksjonseier vil få tilsendt faktura for faktisk bruk av strøm ved lading, dette avregnes 4 ganger pr år. Strømprisen er fastsatt til kr 1,50 Kw/t og er satt til å dekke sameiets faktiske utgifter med denne ordningen, samt nødvendig service og ettersyn. Strømprisen kan ved behov endres at styret med 1 mnd. Varsel.

**Det presiseres at alle beboere med elbil må følge denne rutinen, og at ingen andre løsninger er tillatt!**

8. **Kabel-TV og internett.**
Utstyr for kabel-tv og internett (dekoder, modem og trådløs router) tilhører leilighetene, og seksjonseier er ansvarlig og må erstatte mangler. Ved feil på utstyr må beboer selv kontakte gjeldende leverandør av kabel-TV og internett for å bestille feilsøking/utbytte av utstyr

9. **Montering av parabolantenner.**
Det er kun lov å montere parabolantenner inne på verandaen. Det er ikke lov å montere parabolantenner på gelenderet eller utenfor fasaden. Se tekst på hjemmesiden for fulle monteringsregler.

10. **Varmepumper.**
Det er ikke tillat å montere varmepumper for beboerne i huseierforeningen.
Dette skyldes flere årsaker som støy, fare for vannlekkasjer og kostnad mot effekt.

11. **Markiser.**
Nye markiser skal følge sameiets farger (kontakt styret). Markiser skal kun monteres av godkjent firma.

Ved montering av markiser over «franske verandadører» i 2-roms leiligheter, skal et eget vannbrett monteres for seksjonseiers kostnad. Styret har egne tegninger/kontaktpersoner for slike vannbrett. Seksjonseier er selv ansvarlig for at markisen er i god sikkerhetsmessig forfatning, og skal ved pålegg fra styret snarlig løse evt. feil/mangler

12. **Søppel.**
Bærum kommune innførte i 2017 kildesortering. Bjørnebærstien Huseierforening valgte et nedgravd system for å unngå ulemper med lukt etc. Søppelanlegget består av 7 containere: 1 for matavfall, 1 for restavfall, 2 for papp/papir, 2 for plast og 1 for glass/metall – disse tømmes etter avtale av Bærum Kommune. Det er viktig at alle beboere forsøker å sorterer sitt avfall riktig. Det må ikke presses inn gjenstander som ikke går inn i innkastet, da dette kan blokkere systemet. Styret anbefaler å presse papp-kartonger flate. Videre er det ikke tillatt å hensette søppel eller andre gjenstander ved tårnene, da dette fort tiltrekker seg fugler og andre problemer. NB! Farlig avfall og EE-avfall MÅ IKKE under noen omstendigheter kastes i containerene. Se våre hjemmesider www.bjornebarstien.no for ytterligere informasjon om sortering og leveringssteder av større gjenstander og farlig avfall, med adresseoversikt. Databrikkene er registrert på den enkelte eier og ved mislighold kan styre sperre brikkene. Mistede brikker må meddeles styret. Databrikkene tilhører leilighetene og skal følge med ved salg og utleie. Det er 1 brikke for 1Roms leiligheter, øvrige leiligheter har 2 slike brikker.

13. **Lufting.**
Banking og lufting av møbler, tøy, tepper, sengeklær m.v. må kun foregå på hverdager i tiden kl. 0**8**.00 - kl. 2**0.30**.

Det er ikke tillatt å banke tepper fra vinduer eller balkong. Klær og tøy kan tørkes på balkongen. Det er ikke tillatt å henge tøy over gelenderet/ut av vinduer.

**14. Kjøkkenvifter / ventilatorer.**
Det er ikke lov å koble kjøkkenvifte/ventilator til sameiets ventilasjonsanlegg. Det må i stedet brukes kjøkkenvifte/ventilator med kullfilter og/eller utlufting i leilighet.

**15. Bytte av sluk.**
Ved nødvendig skifte av sluk på bad, kan seksjonseier få dekket inntil kr. 8.000,- mot spesifisert kvittering fra håndverker.

**16. Trær.**
Beskjæring eller felling av trær er ikke tillatt uten godkjenning fra styret.

**17. Mislighold.**
Vesentlig overtredelse av husordensreglene betraktes som mislighold av vedtektenes § 6 og kan medføre påbud om flytting.

**18. Endring av husordensregler.**
Sameiermøtet må godkjenne endringer av husordensreglene.

# BJØRNEBÆRSTIEN HUSEIERFORENING

## Regler for dyrehold i Bjørnebærstien Huseierforening

1. Dyrehold skal forhåndsgodkjennes av styret.

2. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre i huseierforeningen.

3. Eier skal ha full kontroll over dyret på huseierforeningens område. Hunder skal (**for eksempe**l) holdes i bånd.

4. Eier er ansvarlig for at det benyttes pose til oppsamling av ekskrementer. Særlig sandkasser og andre lekeområder for barn skal holdes rene for all form for dyreavføring.

5. Styret kan forlange dyreholdet avviklet dersom reglene ikke blir overholdt eller dyreholdet er til sjenanse for naboer.

## Erklæring

Jeg forplikter meg til å overholde disse reglene og er oppmerksom på at dyret må fjernes straks dersom det er til sjenanse for andre.

Dyreslag/rase: _____

Dyrets navn: _____

Eier: _____

Adresse: _____

_____

Dato/Eiers underskrift

## Godkjenning

Under forutsetning av at huseierforeningens regler for dyrehold overholdes, gis det herved tillatelse for dyrehold.

| | |
|---|---|
| _____ | _____ |
| Dato/Styrerepresentants underskrift | Dato/Styrerepresentants underskrift |

# Bjørnebærstien Huseierforening




## Ordinært årsmøte | 2026

# REGISTRERINGSBLANKETT

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

**BRUK BLOKKBOKSTAVER**

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

# FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Bjørnebærstien Huseierforening

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

**Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?**

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

# Bjørnebærstien Huseierforening

## Til seksjonseiere og andre med møterett

## Innkalling til ordinært årsmøte i Bjørnebærstien Huseierforening

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Bjørnebærstien Huseierforening

**Tid:** mandag 11.05.2026 kl. 18:00
**Sted:** Rykkinn Seniorsenter

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

### 1.2 Valg av protokollfører

**Forslag til vedtak:** Eline Garshol v/ABBL.

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

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

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

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

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

## 2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

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

## 3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes.

## 4. Godtgjørelse til det sittende styre.

**Forslag til vedtak:** Styret får kr 180.000 til intern fordeling.

# 5. Saker fra styret

## 5.1 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:** Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Bjørnebærstien Huseierforening. Bjørnebærstien Huseierforening 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.

Bjørnebærstien Huseierforening 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. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

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

# 7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Arild Henriksen
Styremedlem, Karolina Judyta Dobrzynska
Styremedlem, Thomas Horschig
Styremedlem, Grace Jakobsen
Varamedlem, Liss-Ane Hildonen
Varamedlem, Anne Røst

## 7.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for et år.

**Forslag til vedtak:** Arild Henriksen gjenvelges som styreleder for et år.

## 7.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer for to år.

**Forslag til vedtak:** Ma Aileen Reyes Amoto velges som styremedlem for to år.

Grace Jakobsen gjenveges som styremedlem for to år.

## 7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer for et år.

**Forslag til vedtak:** Anne Røst gjenvelges som varamedlem for et år.

Liss-Ane Hildonen gjenvelges som varamedlem for et år.

## 7.4 Valg av valgkomité

**Forslag til vedtak:** Styret velges som valgkomité.

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

Med vennlig hilsen
Bjørnebærstien Huseierforening
Styret

# Bjørnebærstien Huseierforening

## Styrets orientering for 2025

**TILLITSVALGTE**

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

| | |
|---|---|
| **Leder:** | Arild Henriksen |
| **Styremedl:** | Karolina Dobrzynska |
| | Thomas Horschig |
| | Grace Jacobsen |
| **Varamedl.:** | Liss-Ane Hildonen |
| | Anne Røst |

**Valgkomité:** Ivaretas av styret

**FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON**

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

**BYGNINGER OG FORSIKRINGER**

Boligselskapet består av 99 eierseksjoner. Selskapets navn er Bjørnebærstien Huseierforening med org.nr: 971259043
Sameiets eiendom har gårds nr. 93 og bruks nr. 362 i Bærum kommune.

**Forsikringer.**

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 4109461.

Forsikringen er en fullverdig forsikring, 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, fortrinnsvis til skade@abbl.no , eller skadeskjema på ABBL's nettside http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr. 12.000.-

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

**Regnskapet for 2025**

Regnskapet viser et overskudd på kr 1.342.804,-

Det ble betalt kr 1.458.629,- i avdrag på felleslånet i 2025.

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 kommer frem av årsregnskapet med tilhørende noter.

**STYREMØTER:**
Det er siden ordinært årsmøte den mai 2025 avholdt 9 styremøter hvor 60 saker har vært til behandling. Hvorav 3 arbeidsmøter.
Denne perioden har vært et normalt år.
Styret er i startgropa med en utredning av Betongfundamenter i våre blokker og garasjer, vi er på vei inn i prosjekteringsfasen. Vi går i møte en større betong rehabilitering og en mulig drenering av våre blokker som ble bygget i 1970.
Rehabilitering av vår bygningsmasse er viktig. Dessverre er det registeret et høyt nivå av skadesaker. Vaktmesterstilling har vært besatt av Marius. Arild brøytet i vinter. Økonomisk er hverdagen i Norge nå enda tøffere enn i fjor, også for oss tøff, alle kostnader stiger. Noe vi må ta igjen med en økning av fellesutgifter. Men vi er godt fornøyde med helhetsbildet pr i dag.
Husk vedlikeholds kravet som seksjonseier har ansvar for. Vi oppfordrer alle til å bruke vår hjemmeside. Den blir jevnlig fornyet og oppdatert. Dette er noe vi kan takke Håkon for. Han bruker mye tid på felleskapet. Vi blir som alle andre mer digitale og all nødvendig info er og finne der.
Totalt sett har styret hatt holdt tritt med alle oppgaver med å holde hjulet i gang siste 12mnd.
Vi må på nytt øke fellesutgifter. Dette grunnet generell prisstigning.
Vi har i 2025 skiftet over 50 vinduer, dette uten økning i fellesutgifter. Noe vi er fornøyd med. Planlagt vedlikehold for 2026 forventes og kunne foregå uten økning i fellesutgifter.

LIKESTILLING
Styret består i dag av 4 kvinner og 2 menn (inkl. varamedlemmene). Valgkomiteen/styret er oppmerksom på kravet om å fremme likestilling og for å forhindre forskjells-behandling i strid med lov om likestilling mellom kjønnene. Kriteriene forsøkes hensyntatt ved valg av kandidater.

OVERDRAGELSER
Det ble omsatt 4 seksjoner i 2025:

Bjørnebærstien 4 (seksjon 2)
Bjørnebærstien 8 (seksjon 24)
Bjørnebærstien 13 (seksjon 96)
Bjørnebærstien 5 (seksjon 60)

**VEDLIKEHOLD / INNKJØP**
2025 er blant annet følgende vedlikehold utført:

- Diverse nødvendig oppgraderinger av bygningsmasse.
- Generell vedlikehold/ av uteområder
- Utbytting av de dårligste vinduer i seksjoner utført
- Justering og pakningsbytte på franske balkongdører er utført.
- Løse fasadeplater er festet.
-

**PLANLAGT VEDLIKEHOLD 2026**

I mars 2025 utarbeidet ABBL en vedlikeholds rapport for sameiet. Styret vil fremdeles benytte denne rapporten i planleggingen av vedlikeholdet for de kommende år.

- Prosjektering av kommende på betongrehabilitering i blokk fundament og søyler i garasje, og utredning om en drenering rundt blokker er nødvendig
- Bytte av resterende vinduer som er satt på våre lister.
- Bytte av noen Franske balkongdører.
- Noe vedlikehold i enkelte oppganger
- Oppgradering/vedlikehold av Vaktmester Bod / Oppgradere arbeidsmiljø for vaktmester.
- Feste av fasadeplater på endevegger over garasjeporter og
- Utbytting av dårlige vinduer i seksjon
- Justering og pakningsbytte på franske balkongdører
- Bytte lysarmatur i alle oppganger
- Fasadevask
- Teknisk tilstandsvurdering og sjekk av Bomberom
- Bytte av lysarmaturer i alle oppganger (til led)

**KOMMENDE 5-10ÅRS PERIODE**

- Bytte resterende lys i garasje tak 4-8
- Oppgradering av bomberom i henhold til anbefalinger etter tilstandsvurdering
- Legge nytt belegg på takene i de gjenstående blokkene.
- Skifte varmtvannsberedere for nr. 4–8
- Pusse opp inngangspartiene utvendig.
- Vurdere utskifting sikringsskaps dører
- Vurdere fremtidig løsning på våre vinduer.
- Rengjøring av søppellanlegg
- Bytte tak på bod i mellomgang mellom 5-9, Sjekk av tak mellom 13-15
- Generell kontinuerlig oppgradering av bygningsmasse og fellesområder
- Rørspyling, kamera sjekk av rør ut av blokker
- Rørfornying- rør i rør som følge av resultater ved kamerasjekk.

**Styret i Bjørnebærstien Huseierforening**

# Resultatregnskap Bjørnebærstien Huseierforening, 2025

| | Note | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader | 1 | 7 149 153 | 6 812 748 | 6 813 000 | 7 719 470 |
| Annen driftsinntekt | 2 | 122 611 | 77 438 | 80 000 | 92 500 |
| Sum inntekter | | 7 271 764 | 6 890 186 | 6 893 000 | 7 811 970 |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 446 385 | 489 554 | 524 800 | 462 580 |
| Avskrivninger | 4 | 27 396 | 0 | 0 | 44 875 |
| Kostnad lokaler | 5 | 2 063 445 | 1 621 042 | 1 923 750 | 2 225 000 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriale | 6 | 34 899 | 9 864 | 0 | 35 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 7 | 434 543 | 1 450 545 | 555 000 | 605 000 |
| Periodisk vedlikehold | 8 | 500 000 | 0 | 600 000 | 600 000 |
| Påkostning, rehabilitering, investering | 9 | 115 694 | 0 | 0 | 0 |
| Annen driftskostnad | 10 | 1 761 869 | 1 676 291 | 2 109 000 | 1 811 000 |
| Sum kostnader | | 5 384 230 | 5 247 295 | 5 712 550 | 5 783 455 |
| Resultat før finansielle poster | | 1 887 534 | 1 642 891 | 1 180 450 | 2 028 515 |
| **Finansielle poster** | | | | | |
| Finansinntekt | 11 | 60 916 | 143 247 | 20 000 | 15 000 |
| Finanskostnad | 12 | 515 471 | 602 198 | 521 187 | 415 598 |
| Sum finansielle poster | | -454 555 | -458 951 | -501 187 | -400 598 |
| Årsresultat | | 1 432 979 | 1 183 940 | 679 263 | 1 627 917 |

# Balanse Bjørnebærstien Huseierforening, 2025

| | Note | Balanse 2025-12 | Balanse 2024-12 |
|---|---|---|---|
| **Eiendeler** | | | |
| **Anleggsmidler:** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Arbeidsmaskiner | 13 | 93 333 | 0 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol | 14 | 103 646 | 0 |
| Sum varige driftsmidler | | 196 979 | 0 |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| Andel ABBL | | 300 | 300 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 300 | 300 |
| Sum anleggsmidler | | 197 279 | 300 |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Restanse innbetalinger | | 232 777 | 116 177 |
| Andre fordringer | 15 | 192 953 | 131 544 |
| Sum fordringer | | 425 730 | 247 721 |
| Bankinnskudd, kasse o.l | 16 | 2 177 340 | 2 242 906 |
| Sum omløpsmidler | | 2 603 070 | 2 490 627 |
| Sum eiendeler | | 2 800 350 | 2 490 927 |

Restanser innbetalinger
Restanse innen felleskostnader inkluderer per rapporteringstidspunktet en eldre utestående fordring på kr 61 603. Det er iverksatt tiltak knyttet til inkasso, og saken følges opp fortløpende. Styret er orientert om forholdet. Etter dialog er det per nå ikke planlagt å tapsføre beløpet.

# Balanse Bjørnebærstien Huseierforening, 2025

| | Note | Balanse 2025-12 | Balanse 2024-12 |
|---|---|---|---|
| **Egenskapital og gjeld** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | 17 | -5 473 779 | -6 906 758 |
| Sum egenkapital | | -5 473 779 | -6 906 758 |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjon | 18, 19 | 7 689 149 | 9 147 778 |
| Sum langsiktig gjeld | | 7 689 149 | 9 147 778 |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 393 971 | 83 998 |
| Forskudd innbetalinger | | 121 375 | 101 045 |
| Annen kortsiktig gjeld | 20 | 69 633 | 64 864 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 584 979 | 249 907 |
| Sum gjeld | | 8 274 128 | 9 397 685 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 2 800 350 | 2 490 927 |

Bjørnebærstien Huseierforening

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Arild Henriksen<br>Styreleder | Thomas Horschig<br>Styremedlem | Grace Jakobsen<br>Styremedlem |

Karolina Judyta Dobrzynska
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

I huseierforeninger aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for det enkelte medlem . Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller det enkelte medlem uten at tiltaket aktiveres i huseierforeningen . I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i huseierforeningen , vil låneopptaket fremkomme som gjeld i huseierforeningens balanse og nedbetales gjennom huseierforeningens fellesutgifter. I slike tilfelle kan huseierforeningens egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

## Note 1 - Felleskostnader

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Felleskostnader bolig | 5 131 675 | 4 793 868 | 4 794 000 | 5 726 242 |
| Avdrag ordinære lån | 1 379 821 | 1 380 780 | 1 381 000 | 1 466 428 |
| Renter ordinære lån | 637 657 | 638 100 | 638 000 | 526 800 |
| **Sum** | **7 149 153** | **6 812 748** | **6 813 000** | **7 719 470** |

## Note 2 - Annen driftsinntekt

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Brøyteavtale | 52 500 | 59 185 | 60 000 | 42 500 |
| Strøm el-bil | 59 111 | 12 253 | 20 000 | 50 000 |
| Inn- og utflyttingsgebyr | 11 000 | 6 000 | 0 | 0 |
| **Sum** | **122 611** | **77 438** | **80 000** | **92 500** |

## Note 3 - Lønnskostnad

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Lønn til ansatte | 184 797 | 217 898 | 250 000 | 200 000 |
| Påløpte feriepenger | 0 | 27 697 | 30 000 | 0 |
| Påløpte feriepenger | 26 426 | 3 462 | 0 | 25 000 |
| Styrehonorar | 180 000 | 180 000 | 180 000 | 180 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 51 436 | 56 104 | 60 600 | 53 580 |
| Arbeidsgiveravgift feriepenger | 3 726 | 4 393 | 4 200 | 4 000 |
| **Sum** | **446 385** | **489 554** | **524 800** | **462 580** |

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 1.

## Note 4 - Avskrivninger

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Avskrivninger driftsmidler, inventar, ol. | 20 729 | 0 | 0 | 24 875 |
| Avskrivning på maskiner | 6 667 | 0 | 0 | 20 000 |
| **Sum** | **27 396** | **0** | **0** | **44 875** |

## Note 5 - Kostnad lokaler

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Leie lokale og felleskostnader | 9 317 | 8 400 | 9 000 | 10 000 |
| Renovasjon, vann, avløp o.l. | 1 240 442 | 1 111 064 | 1 277 750 | 1 430 000 |
| Lys, varme, energi | 546 442 | 274 412 | 400 000 | 500 000 |
| Renhold | 147 986 | 139 874 | 145 000 | 150 000 |
| Løpende drifts og serviceavtaler lokaler | 84 668 | 54 032 | 57 000 | 100 000 |
| Sommer- og vinterkostnader | 34 589 | 33 260 | 35 000 | 35 000 |
| **Sum** | **2 063 445** | **1 621 042** | **1 923 750** | **2 225 000** |

## Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Verktøy/materialer | 11 463 | 7 156 | 0 | 10 000 |
| Driftsmateriale | 16 604 | 0 | 0 | 15 000 |
| IT-tjenester | 3 889 | 0 | 0 | 5 000 |
| Rekvisita | 0 | 2 194 | 0 | 0 |
| Annet driftsmateriale | 2 944 | 514 | 0 | 5 000 |
| **Sum** | **34 899** | **9 864** | **0** | **35 000** |

## Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Reparasjon og vedlikehold bygninger | 134 898 | 1 332 985 | 500 000 | 500 000 |
| Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 287 774 | 86 924 | 50 000 | 100 000 |
| Reparasjon og vedlikehold uteområde | 1 872 | 636 | 5 000 | 5 000 |
| Forsikringsskadesaker | 10 000 | 30 000 | 0 | 0 |
| **Sum** | **434 543** | **1 450 545** | **555 000** | **605 000** |

## Note 8 - Periodisk vedlikehold

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Vinduer/dører | 500 000 | 0 | 0 | 0 |
| Sum | 500 000 | 0 | 600 000 | 600 000 |

## Note 9 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Sum | 115 694 | 0 | 0 | 0 |

## Note 10 - Annen driftskostnad

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Forretningsførerhonorar | 192 008 | 184 140 | 192 000 | 198 000 |
| Honorar for teknisk rådgivning | 21 875 | 0 | 0 | 0 |
| Løpende drifts- og serviceavtaler | 0 | 3 725 | 0 | 0 |
| Møte, kurs, oppdatering o.l. | 0 | 9 500 | 0 | 0 |
| Elektronisk kommunikasjon | 30 162 | 6 632 | 7 000 | 40 000 |
| Porto og andre forsendelseskostnader | 7 214 | 7 659 | 10 000 | 10 000 |
| Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv | 607 746 | 566 807 | 600 000 | 690 000 |
| Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm | 63 989 | 71 056 | 300 000 | 100 000 |
| Gave, blomster | 0 | 0 | 1 500 | 1 500 |
| Kontingent boligbyggelaget | 500 | 500 | 500 | 500 |
| Forsikringspremie | 825 808 | 812 748 | 978 000 | 753 000 |
| Styre- og bedriftsforsamlingsmøter | 266 | 547 | 5 000 | 5 000 |
| Bank og kortgebyrer | 7 738 | 6 241 | 8 000 | 8 000 |
| Andre gebyrer | 190 | 0 | 0 | 0 |
| Kostnader for bomiljøtiltak | 4 372 | 6 737 | 7 000 | 5 000 |
| **Sum** | **1 761 869** | **1 676 291** | **2 109 000** | **1 811 000** |

## Note 11 - Finansinntekt

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Renter på restanse | 7 913 | 3 813 | 0 | 0 |
| Renter plasseringskonto | 53 002 | 50 792 | 20 000 | 15 000 |
| Finansinntekt | 0 | 88 642 | 0 | 0 |
| **Sum** | **60 916** | **143 247** | **20 000** | **15 000** |

## Note 12 - Finanskostnad

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Renteutgifter langsiktig lån | 515 471 | 602 198 | 521 187 | 415 598 |
| **Sum** | **515 471** | **602 198** | **521 187** | **415 598** |

## Note 13 - Arbeidsmaskiner

| | DULEVO 120DK | Traktor |
|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 0 | 336 925 |
| Årets tilgang : | 100 000 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 100 000 | 336 925 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 6 667 | 336 925 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 93 333 | 0 |
| Årets avskrivninger : | 6 667 | 0 |
| Anskaffelsesår : | 2025 | 2010 |
| Antatt levetid i år : | 5 | 5 |

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

| | Nedgravd renovasjonsløsni | Sandstøer SA300 | Snøfreser 140MS | Feiemaskin | Gressklipper |
|---|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 1 013 033 | 0 | 0 | 20 795 | 83 500 |
| Årets tilgang : | 0 | 51 250 | 73 125 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 1 013 033 | 51 250 | 73 125 | 20 795 | 83 500 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 1 013 033 | 8 542 | 12 188 | 20 795 | 83 500 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 0 | 42 708 | 60 938 | 0 | 0 |
| Årets avskrivninger : | 0 | 8 542 | 12 188 | 0 | 0 |
| Anskaffelsesår : | 2017 | 2025 | 2025 | 2008 | 2013 |
| Antatt levetid i år : | 5 | 5 | 5 | 3 | 3 |

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og årlige avskrivninger

## Note 15 - Andre fordringer

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 |
|---|---|---|
| Annen restanse | 1 | 129 752 |
| Utlegg prosjekter | 0 | -2 000 |
| Fordr. på forvaltningsklienter | 21 592 | 0 |
| Periodisering kostnader | 171 360 | 3 792 |
| **Sum** | **192 953** | **131 544** |

Kortsiktige fordringer

## Note 16 - Bankinnskudd, kasse og lignende

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 |
|---|---|---|
| Bankinnskudd (driftskto) | 1 053 330 | 973 979 |
| Sparekonto Boligbanken | 1 119 688 | 1 267 450 |
| Skattetrekkskonto | 4 323 | 1 477 |
| **Sum** | **2 177 340** | **2 242 906** |

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

## Note 17 - Egenkapital

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 |
|---|---|---|
| **Opptjent egenkapital** | | |
| **Annen egenkapital** | | |
| IB annen egenkapital | -6 906 758 | -8 090 697 |
| Fra årets resultat | 1 432 979 | 1 183 940 |
| Sum annen egenkapital | -5 473 779 | -6 906 758 |
| Sum egenkapital | -5 473 779 | -6 906 758 |

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

## Note 18 - Gjeld til kredittinstitusjoner

| | Balanse 2025-12 | Balanse 2024-12 |
|---|---|---|
| Gjeldsbrevlån | 4 779 871 | 4 847 059 |
| Gjeldsbrevlån | 2 909 278 | 4 300 719 |
| **Sum** | **7 689 149** | **9 147 778** |

Det er stilt følgende pant: Blankolån.

## Note 19 - Gjeld

| **Kreditor:** | **Handelsbanken Eiendomskreditt Filial av Stadshypotek AB** | **Handelsbanken** |
|---|---|---|
| Formål: | Rehabilitering av tak | Rehabilitering av tak |
| **Lånenummer:** | **94907066473** | **94907066465** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2022 | 2022 |
| Rentesats: | 5.75 % | 6.00 % |
| Beregnet innfridd: | 15.11.2027 | 17.10.2052 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 6 990 572 | 5 000 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 4 300 719 | 4 847 059 |
| Avdrag i perioden: | 1 391 441 | 67 188 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **2 909 278** | **4 779 871** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 0 | 4 360 425 |

## Gjeld

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907066465 | 6 | 58 388 | 350 328 |
| | 54 | 53 388 | 2 882 952 |
| | 6 | 49 878 | 299 268 |
| | 27 | 39 832 | 1 075 464 |
| | 6 | 28 646 | 171 876 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907066473 | 6 | 35 538 | 213 228 |
| | 54 | 32 494 | 1 754 676 |
| | 6 | 30 358 | 182 148 |
| | 27 | 24 244 | 654 588 |
| | 6 | 17 435 | 104 610 |

## Note 20 - Annen kortsiktig gjeld

| | **Regnskap 2025-12** | **Regnskap 2024-12** |
|---|---|---|
| Skattetrekk | 4 323 | 1 477 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | 4 953 | 3 433 |
| Påløpt arbeidsgiveravgift | 3 726 | 4 394 |
| Påløpte feriepenger | 26 426 | 31 159 |
| Påløpte renter | 19 577 | 24 401 |
| Utleggskonto | 10 628 | 0 |
| **Sum** | **69 633** | **64 864** |

## Note 21 - Disponible midler

| | **Regnskap 2025-12** | **Regnskap 2024-12** |
|---|---|---|
| Disponible midler per 01.01 IB | 2 242 720 | 2 431 623 |
| Endringer disponible midler: | | |

## Note 21 - Disponible midler

| | Regnskap 2025-12 | Regnskap 2024-12 |
|---|---|---|
| Årets resultat (se resultatregnskap) | 1 432 979 | 1 183 940 |
| Tilbakeføring avskrivninger | 27 396 | 0 |
| Fradrag for avdrag langsiktig lån | -1 458 629 | -1 374 842 |
| Årets endring disponible midler | 1 746 | -190 902 |
| Disponible midler UB | 2 018 091 | 2 242 720 |

Resultat og balanse med noter for Bjørnebærstien Huseierforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Bjørnebærstien Huseierforening**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Arild Henriksen (sign.) | 29.04.2026 |
| Styremedlem | Thomas Horschig (sign.) | 27.04.2026 |
| Styremedlem | Grace Jakobsen (sign.) | 27.04.2026 |
| Styremedlem | Karolina Judyta Dobrzynska (sign.) | 29.04.2026 |

**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 Bjørnebærstien Huseierforening

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørnebærstien Huseierforening 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 huseierforeningens 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 huseierforeningen i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til huseierforeningens 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.

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

© 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

Penneo document key: NIUWE-U9B8Z-YD9KW-0LSAX-JZ4BS-80T9B

KPMG

## 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 huseierforeningens 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 huseierforeningen
- s 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 huseierforeningen 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: NIUWE-U9B8Z-YD9KW-0LSAX-JZ4BS-80T9B

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*
*2026-04-29 13:24:07 UTC*

QES

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: NIUWE-U9B8Z-YD9KW-0LSAX-JZ4BS-80T9B*

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.

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Bjørnebærstien Huseierforening mandag 11.05.2026 kl. 18:00 - Rykkinn Seniorsenter.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Eline Garshol ble valgt som møteleder.

### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**
ABBL representant v/forvaltningsrådgiver Eline Garshol ble valgt som protokollfører.

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

**Vedtak:**
Tatt til orientering. Til stede var 11 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 0 fullmakter, totalt 11 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Eline Garshol.

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

**Vedtak:**
Anne Røst ble valgt til å medundertegne protokollen.

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

**Vedtak:**
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

## 2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

**Vedtak:**
Styrets årsmelding tatt til orientering.

## 3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2025 ble godkjent.

## 4. Godtgjørelse til det sittende styre.

**Vedtak:**
Styret får kr 180.000 til intern fordeling.

## 5. Saker fra styret

### 5.1 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.

**Vedtak:**
Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Bjørnebærstien Huseierforening. Bjørnebærstien Huseierforening 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.

Bjørnebærstien Huseierforening 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. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

**Vedtak:**
Styrets budsjett tatt til orientering.

## 7. Valg

### 7.1 Valg av styreleder

**Vedtak:**
Arild Henriksen gjenvalgt som styreleder for et år. På valg i 2027.

### 7.2 Valg av styremedlemmer

**Vedtak:**
Ma Aileen Reyes Amoto valgt som styremedlem for to år. På valg i 2028.

Grace Jakobsen gjenvalgt som styremedlem for to år. På valg i 2028.

Tone Flendalen valgt som styremedlem for to år. På valg i 2028.

## 7.3 Valg av varamedlemmer

**Vedtak:**
Anne Røst gjenvalgt som varamedlem for et år. På valg i 2027.

Liss-Ane Hildonen gjenvalgt som varamedlem for et år. På valg i 2027.

## 7.4 Valg av valgkomité

**Vedtak:**
Styret velges som valgkomité.

# Protokoll for Bjørnebærstien Huseierforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Eline Garshol (sign.) | 12.05.2026 |
| Protokollvitne | Anne Røst (sign.) | 12.05.2026 |

## Gjeldene fra 1. januar 2026

| | | | eks. mva | inkl. mva |
|---|---|---|---|---|
| **Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger** | | | | |
| Megleropplysningsbrev | | Selger | Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem | |
| Eierskiftegebyr | 4R | Selger | 5 380,00 | 6 725,00 |
| Eierskiftegebyr - familieoveføring | 2R | Selger | 2 690,00 | 3 360,00 |
| **Spesielt for tilknyttede borettslag** | | | | |
| Parallellutlysning forkjøpsrett | 5R | Selger | 6 725,00 | 8 400,00 |
| Benyttelse av forkjøpsrett | 5R | Kjøper | 6 725,00 | 8 400,00 |
| Innmelding ABBL | | Kjøper | 675,00 | |
| **Omsetning av aksjebolig (AS)** | | | | |
| Megleropplysningsbrev | | Selger | Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem | |
| Eierskiftegebyr | | Selger | 5 380,00 | 6 725,00 |
| Eierskiftegebyr - familieoverføring | | Selger | 2 690,00 | 3 360,00 |
| Pantesperre / urådighet | | Selger | 2 900,00 | 3 550,00 |
| Pantenotering | | Kjøper | 2 900,00 | 3 550,00 |
| Transportgebyr | | Kjøper | 1 950,00 | 2 450,00 |

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

Utskriftsdato: 11.08.2026

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 93 | **Bruksnr.** | 362 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 57 |
| **Adresse** | Bjørnebærstien 5, 1348 RYKKINN | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101) |
| **Navn** | KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 04.07.2025 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 13 572 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |
| | **Delareal** 198 $m^2$<br>**Arealbruk** Friområde,Nåværende |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 1973109 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1973109) |

| | |
|---|---|
| **Navn** | BRYN/RYKKINN, sørøstre del,felt G1,U,V,S,T, endr. |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 22.05.1979 |
| **Delarealer** | **Delareal** 220 $m^2$<br>**Formål** Gang-/sykkelvei |
| | **Delareal** 32 $m^2$<br>**Formål** Kjørevei |
| | **Delareal** 198 $m^2$<br>**Formål** Park |

| | |
|---|---|
| **Id** | 1965320 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1965320) |
| **Navn** | BELSET/BERGER/RYKKINN |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 26.11.1968 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8777/1965320.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 6 837 $m^2$<br>**Formål** Blokkbebyggelse<br>**Feltnavn** H3 |
| | **Delareal** 569 $m^2$<br>**Formål** Gang-/sykkelvei |
| | **Delareal** 5 913 $m^2$<br>**Formål** Blokkbebyggelse<br>**Feltnavn** Q |

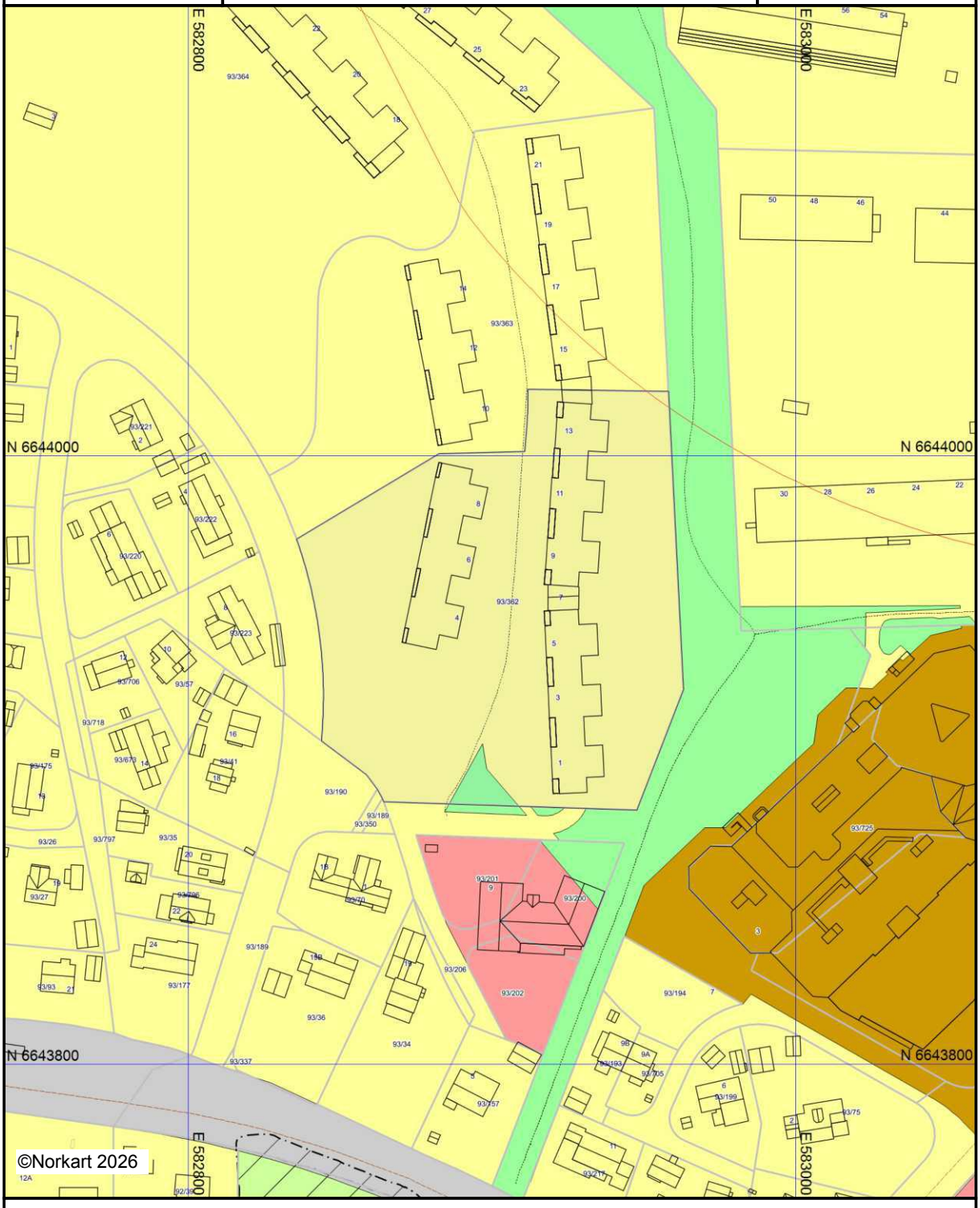
Bærum kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 93/362/0/57
Adresse: Bjørnebærstien 5
Utskriftsdato: 11.08.2026
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



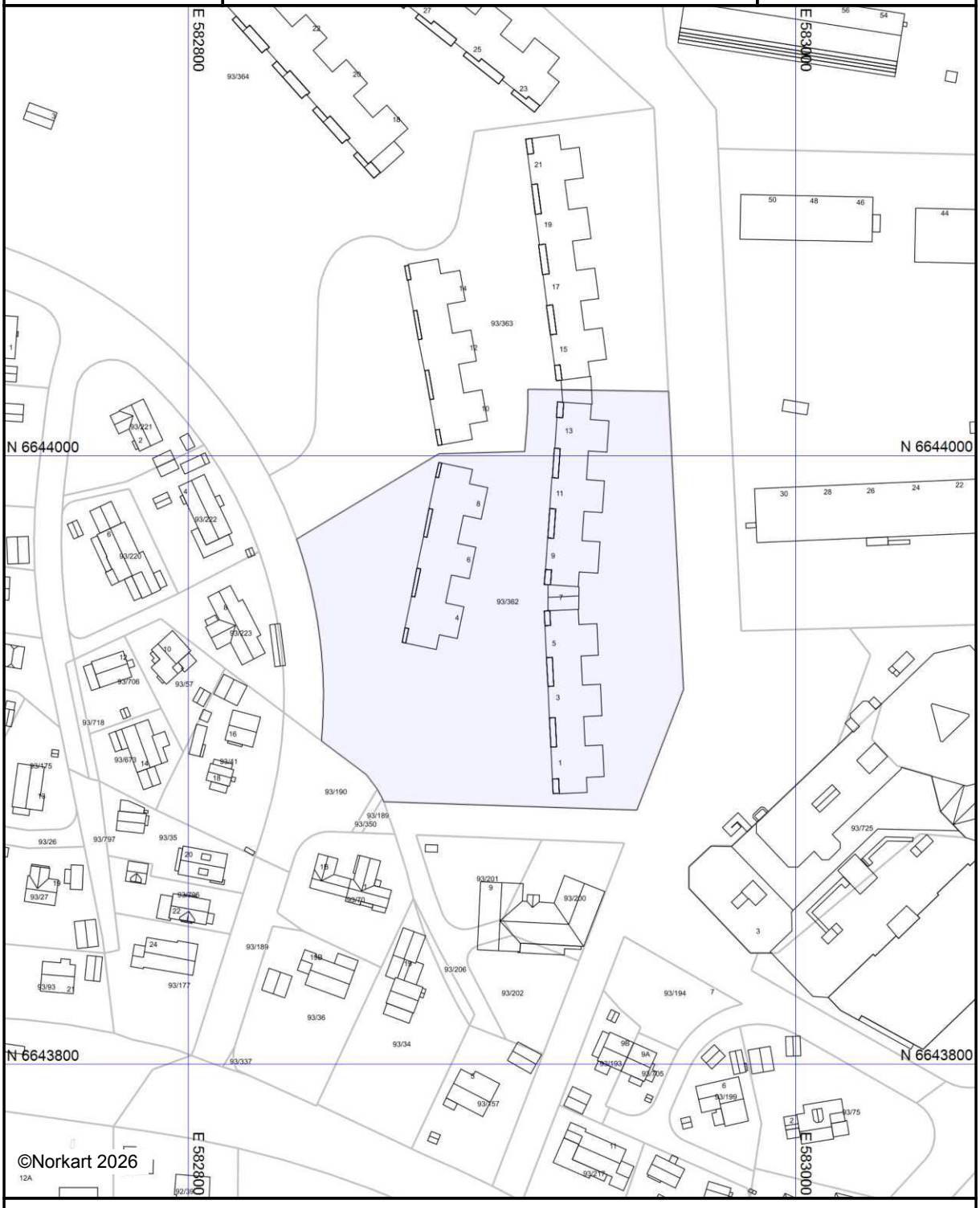
Bærum kommune

# Kommunedelplan

Eiendom: 93/362/0/57
Adresse: Bjørnebærstien 5
Utskriftsdato: 11.08.2026
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**

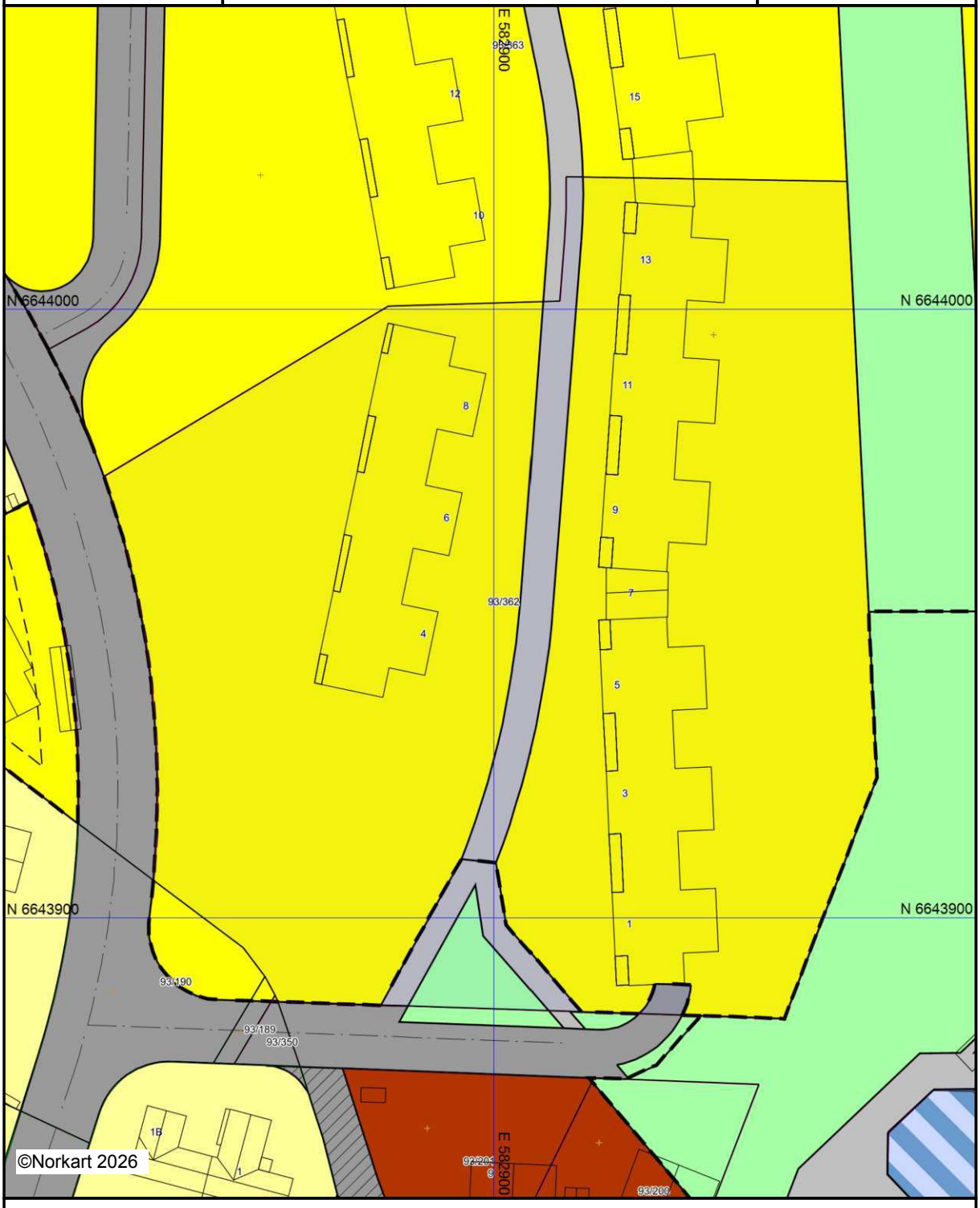
Bærum kommune

# Plankart

Eiendom: 93/362/0/57
Adresse: Bjørnebærstien 5
Dato: 11.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



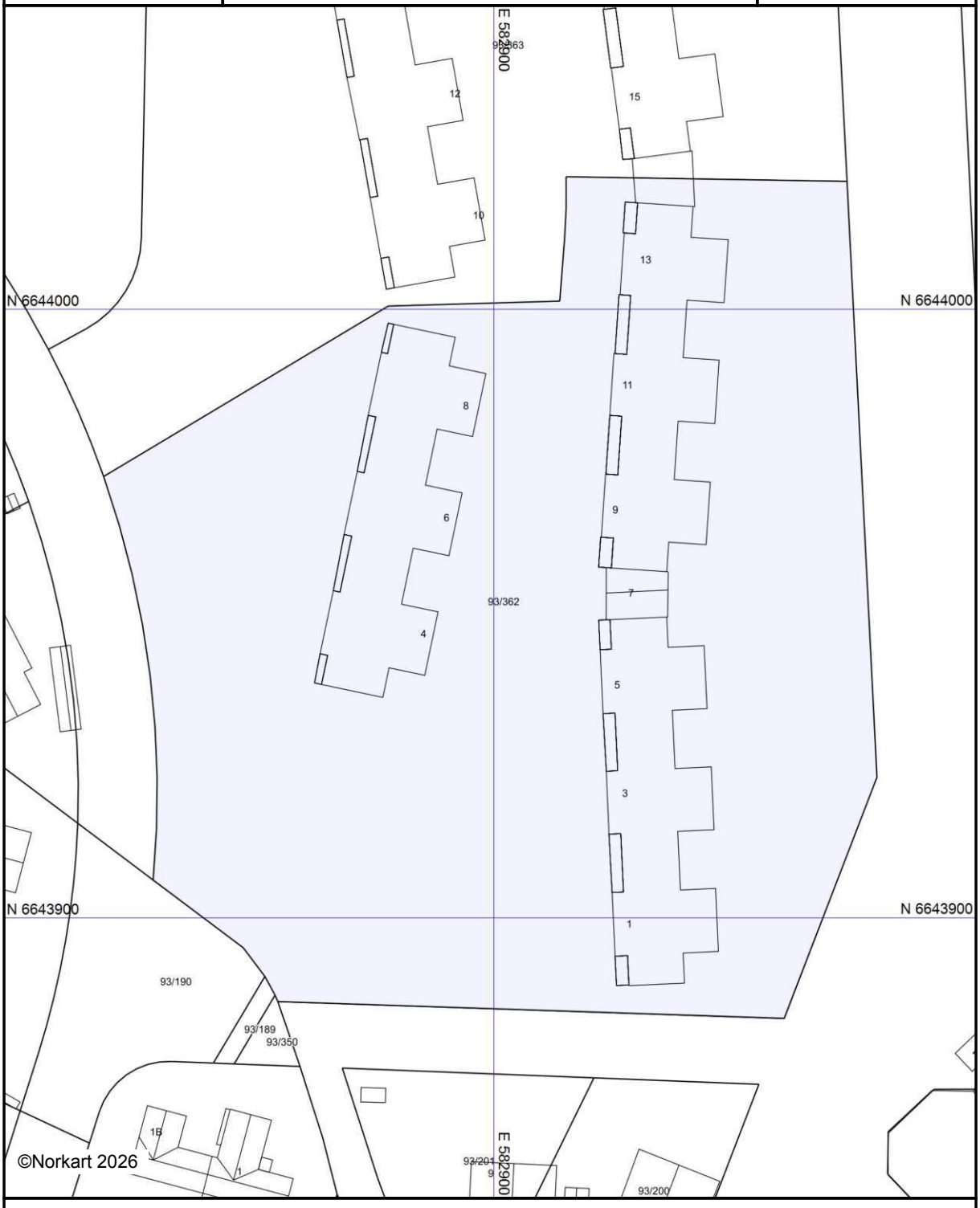
Bærum kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 93/362/0/57
Adresse: Bjørnebærstien 5
Utskriftsdato: 11.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

**Tegnforklaring**

# Bærum kommune

Utskriftsdato: 11.08.2026

**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** | 93 | **Bnr** | 362 | **Fnr** | 0 | **Snr** | 57 |
| **Adresse** | Bjørnebærstien 5 , 1348 RYKKINN | | | | | | |

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 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1969/1102 | Blokk med garasje | ☑ | Ferdigattest | ☑ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |
| 1970/791 | Ventilasjonsanlegg | ☐ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☑ | Ingen |
| 1985/1369 | Endring bestående byggverk | ☐ | Ferdigattest | ☐ | Midl. brukstillatelse | ☑ | Ingen |
| 2023/17367 | Bjørnebærstien 1 - 21 - vesentlig reparasjon av brannskille i parkeringskjeller - brannalarmanlegg og ledelys - bruksendre avfallsrom til boder | ☑ | 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.

9/1-73

# FERDIGATTEST

Bærum kommune

Blokk 6 1102-69

93 184-186-189 6 14/12-72

Nybygg

Blokk m/garasje

Bærum Kommune v/eiendomssjefen

Sandi Klippgen

Ragnar Drenssen A/S

Torstein Olsen

e.f.

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 2

absolutt arkitektur as
Vallegata 15b
0454 Oslo

| Deres ref.: | Vår ref.: | Dato: |
|---|---|---|
| | 23/17367 - 24/21820/FRA | 31.01.2024 |

| | |
|---|---|
| Adresse - Tiltak: | Bjørnebærstien 1 - 21 - vesentlig reparasjon av brannskille i parkeringskjeller - brannalarmanlegg og ledelys - bruksendre avfallsrom til boder |
| Gnr/Bnr: | 93/362 |
| Tiltakshaver: | Delt mellom Bjørnebærstien Huseierforening Sameiet (58%) og Bjørnebærstien Boligsameie (42%). (Bjørnebærstien Huseierforening oppført av søknadstekniske årsaker). |
| Ansvarlig søker: | absolutt arkitektur as |

# FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at gjenstående arbeider oppgitt i søknad om brukstillatelse er utført.

Det er i gjennomføringsplan versjon 5 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Lars Næstad Johansen
avdelingsleder

Aud Frøystein
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur*

Utskriftsdato: 11.08.2026

# Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 93 | **Bruksnr.** | 362 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 57 |
| **Adresse** | Bjørnebærstien 5, 1348 RYKKINN | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype |
|---|---|---|---|
| Ingen treff på vannmålere. | | | |

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |
| **Privat septikanlegg** | Nei |

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Bærum kommune

# VAledninger

Eiendom: 93/362/0/57
Adresse: Bjørnebærstien 5
Dato: 11.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

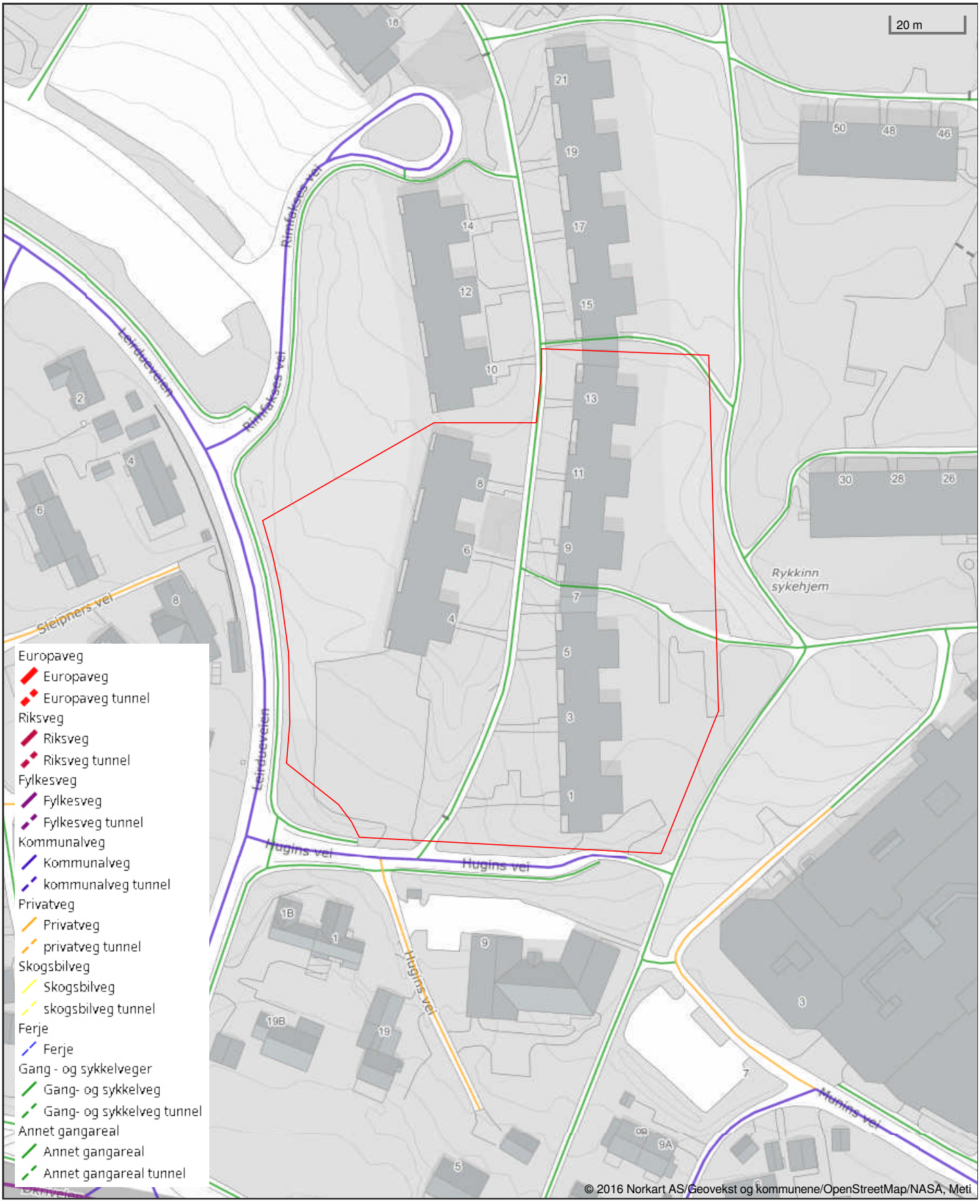
VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



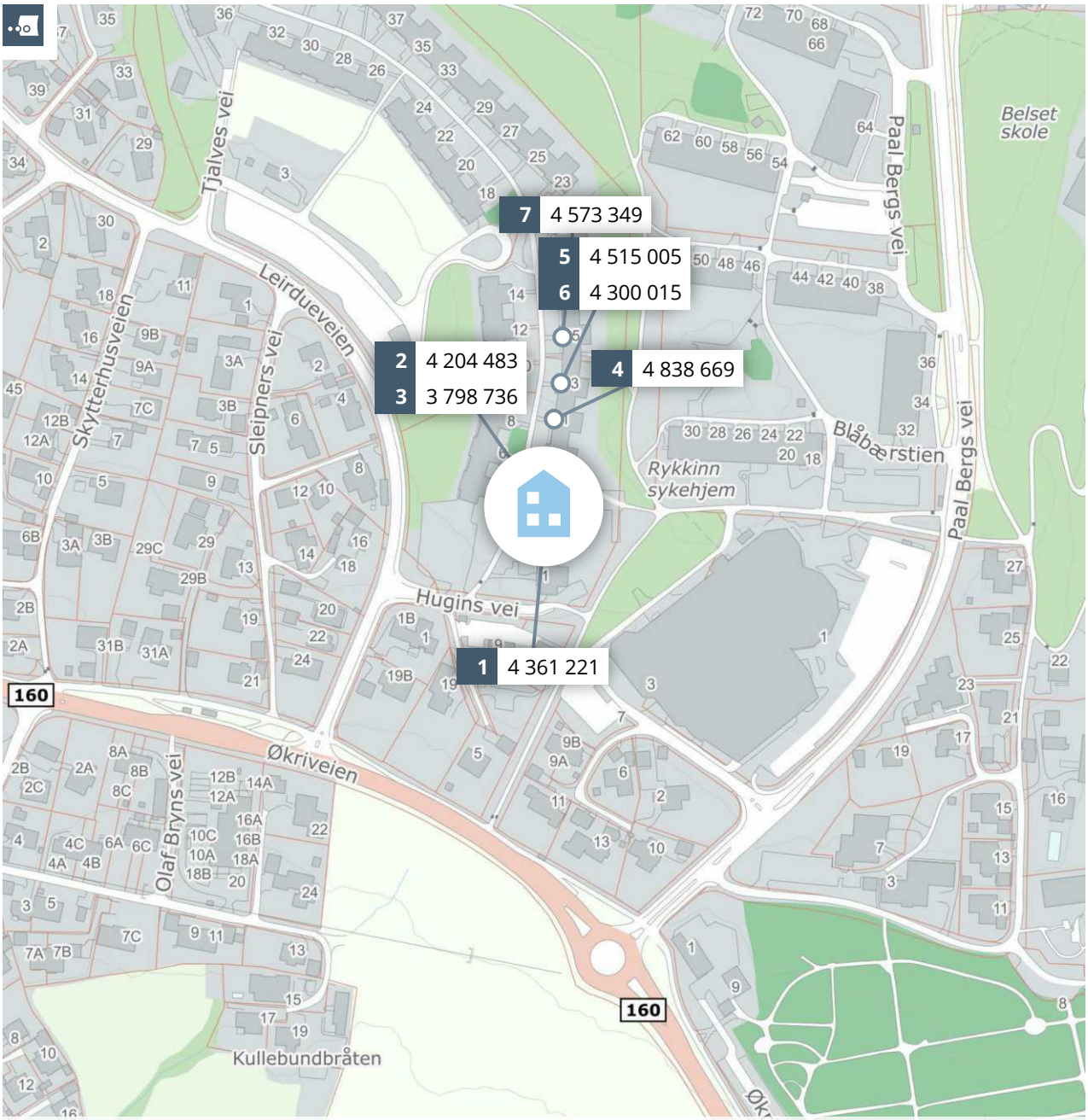

*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.*
*VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.*
*Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

Utskriftsdato: 11.08.2026

# Vegstatuskart for eiendom 3201 - 93/362//




*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.*




# Meglers verdivurdering

# BJØRNEBÆRSTIEN 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 24.08.2026

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: Stian L. Eriksen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Bjørnebærstien 5, 1348 RYKKINN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1970

GNR 93 BNR 362 FNR 0 SNR 57 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Rykkinn 15

Verdivurdert til

**3 900 000**

| 75 880 | 3 975 880 | 43 216 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 92 m² | - m² | - m² | 9 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1970 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 7 394 |
| Formue | 24 959 |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 2 |

Balkong Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Bjørnebærstien 3 | | | | | | | | | |
| | 92 m² | 1970 | 2. etg | 3 sov | 16.08.2024 | 4 300 000 | **4 250 000** | 111 221 | 4 361 221 | **47 405** |
| 2 | Bjørnebærstien 5 | | | | | | | | | |
| | 92 m² | 1970 | 3. etg | 3 sov | 20.02.2026 | 4 200 000 | **4 120 000** | 84 483 | 4 204 483 | **45 701** |
| 3 | Bjørnebærstien 5 | | | | | | | | | |
| | 92 m² | 1970 | 3. etg | 3 sov | 04.11.2025 | 3 800 000 | **3 710 000** | 88 736 | 3 798 736 | **41 291** |
| 4 | Bjørnebærstien 11 | | | | | | | | | |
| | 92 m² | 1971 | 4. etg | 3 sov | 19.01.2026 | 4 590 000 | **4 750 000** | 88 669 | 4 838 669 | **52 594** |
| 5 | Bjørnebærstien 13 | | | | | | | | | |
| | 92 m² | 1971 | 2. etg | 3 sov | 20.08.2024 | 4 390 000 | **4 390 000** | 125 005 | 4 515 005 | **49 076** |
| 6 | Bjørnebærstien 13 | | | | | | | | | |
| | 92 m² | 1971 | 4. etg | 3 sov | 15.01.2024 | 4 250 000 | **4 180 000** | 120 015 | 4 300 015 | **46 739** |
| 7 | Bjørnebærstien 15 | | | | | | | | | |
| | 91 m² | 1971 | 3. etg | 4 sov | 12.10.2023 | 4 600 000 | **4 550 000** | 23 349 | 4 573 349 | **50 257** |

4-roms gjennomgående leilighet i 2 etasje med vestvendt balkong, beliggende i et rolig og barnevennlig strøk på Rykkinn.

Høydepunkter:

- Lys og gjennomgående 4-roms leilighet
- Selveierleilighet
- Tre gode soverom
- Vestvendt balkong på ca. 9 kvm
- 2. etasje
- Varmtvann inkl. i fellesutgifter
- Garasjeplass
- Kort vei til Rykkinn senter
- Nær skoler, barnehager og idrettsanlegg
- Gode bussforbindelser til Sandvika og Oslo
- Flotte turmuligheter i marka

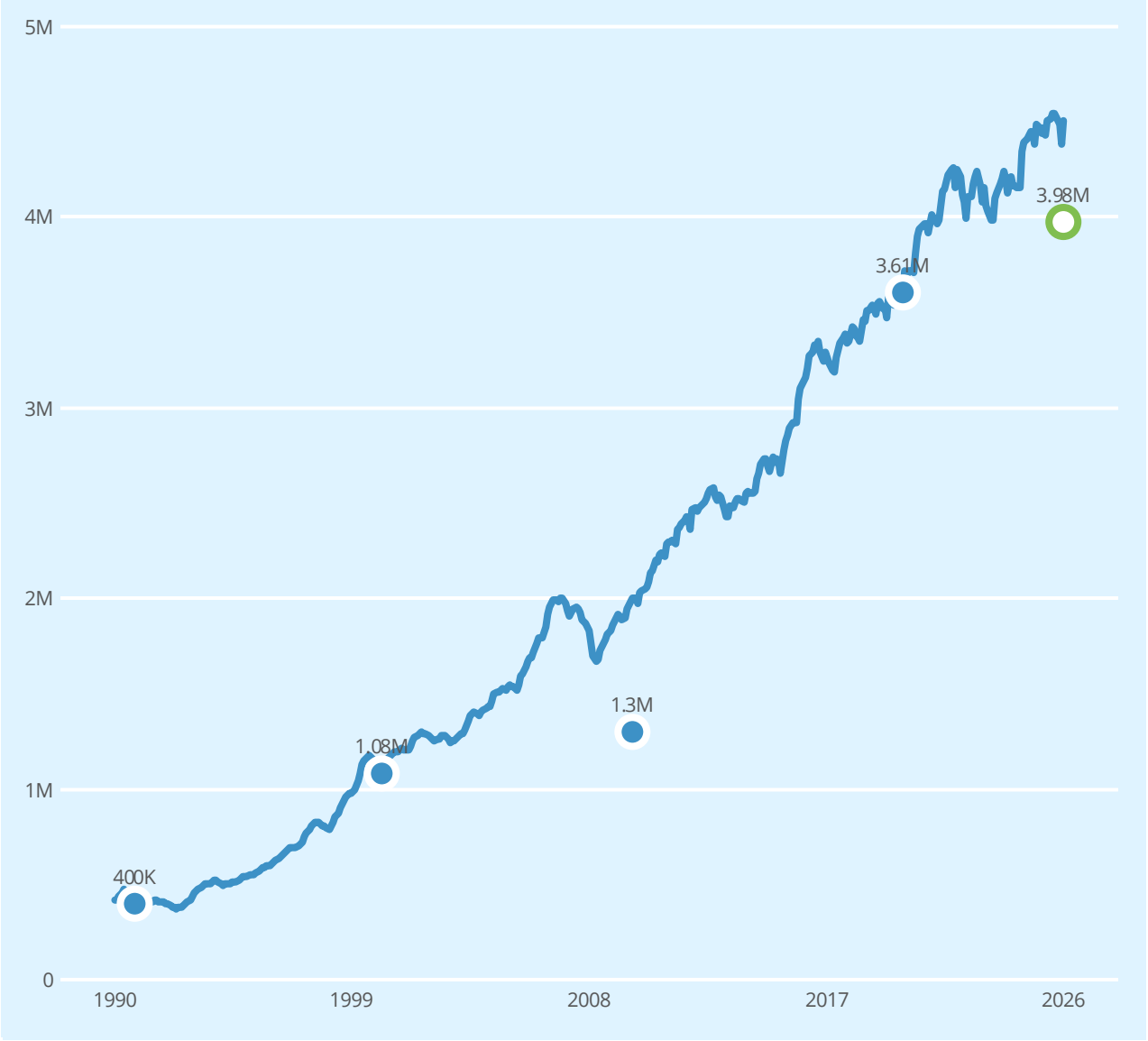
Rykkinn er et veletablert og populært boligområde i Bærum, kjent for sine grønne omgivelser, gode oppvekstsvilkår og nærhet til marka. Området byr på et bredt utvalg av barnehager, skoler, dagligvarebutikker, servicetilbud og fritidsaktiviteter. Fra boligen er det kort vei til Rykkinn senter med butikker, serveringssteder og øvrige fasiliteter. Området har gode kollektivforbindelser til Sandvika og Oslo, samtidig som marka med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter ligger rett i nærheten.

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

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 19.06.2020 | 01.07.2020 | 02.09.2020 | 3 500 000 | 3 500 000 | 109 034 | 3 609 034 | 2 |
| 12.05.2010 | | 12.05.2010 | - | 1 300 000 | - | 1 300 000 | |
| 25.10.2000 | | 03.11.2000 | 1 250 000 | 1 080 000 | - | 1 080 000 | |
| 30.07.1991 | | 30.07.1991 | - | 400 000 | - | 400 000 | |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Indeks justert pris blir for høy ift. tilsvarende leiligheter som er solgt senere tid.

## Leiligheter til salgs i Rykkinn 15 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

5.2M
**4 988 000** Prisantydning i snitt
4.8M
4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**73**
dager

## Leiligheter solgt i Rykkinn 15 grunnkrets siste 12 mnd

10
leiligheter solgt

4.2M
**4 055 000** Prisantydning i snitt
4.0M
**3 982 000** Salgspris i snitt
3.9M
3.8M

Solgt i snitt i løpet av
**28**
dager

for 2% under prisantydning

## Analyse m²-priser

**86 671** BÆRUM kommune i snitt siste 12 mnd

**51 423** Rykkinn 15 grunnkrets i snitt siste 12 mnd

**43 216** Bjørnebærstien 5 Totalpris 3 975 880

# Bjørnebærstien 5

Nabolaget Bjørnebærstien - vurdert av 77 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Rykkinn skole (1-7 kl.)<br>444 elever, 25 klasser | 13 min<br>1 km |
| Bryn skole (1-7 kl.)<br>317 elever, 18 klasser | 12 min<br>1 km |
| Hammerbakken skole (1-4 kl.)<br>105 elever, 8 klasser | 23 min<br>1.8 km |
| Eineåsen skole (8-10 kl.)<br>339 elever, 25 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Eineåsen skole avd. Gommerud (8-10...<br>210 elever | 11 min<br>0.8 km |
| Rosenvilde videregående skole<br>620 elever | 6 min<br>2.4 km |
| Dønski videregående skole<br>550 elever, 29 klasser | 8 min<br>3.2 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Makedonien<br>Linje 160, 160E, 204, 215A | 4 min<br>0.3 km |
| Kolsås<br>Linje 3 | 21 min<br>1.8 km |
| Sandvika stasjon<br>Totalt 9 ulike linjer | 12 min<br>8.4 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 25 min<br>23 km |
| Oslo Gardermoen | 56 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Gommerud barnehage (1-5 år)<br>84 barn | 9 min<br>0.7 km |
| Glitre barnehage Avd Bakkeplassen ...<br>50 barn | 11 min<br>0.9 km |
| Glitre barnehage Avd Langeleiken (...<br>52 barn | 11 min<br>0.9 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Meny Rykkinn | 4 min |
| Coop Extra Rykkinn | 17 min |

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Rykkinn Senter | 4 min |
| Vitusapotek Rykkinn | 3 min |
| Kolsås Vinmonopol | 20 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Tyttebærstien balløkke | 5 min |
| Belset skole | 7 min |
| FitnessRoom Rykkinn | 4 min |
| Bærum Squash & Fitness | 7 min |

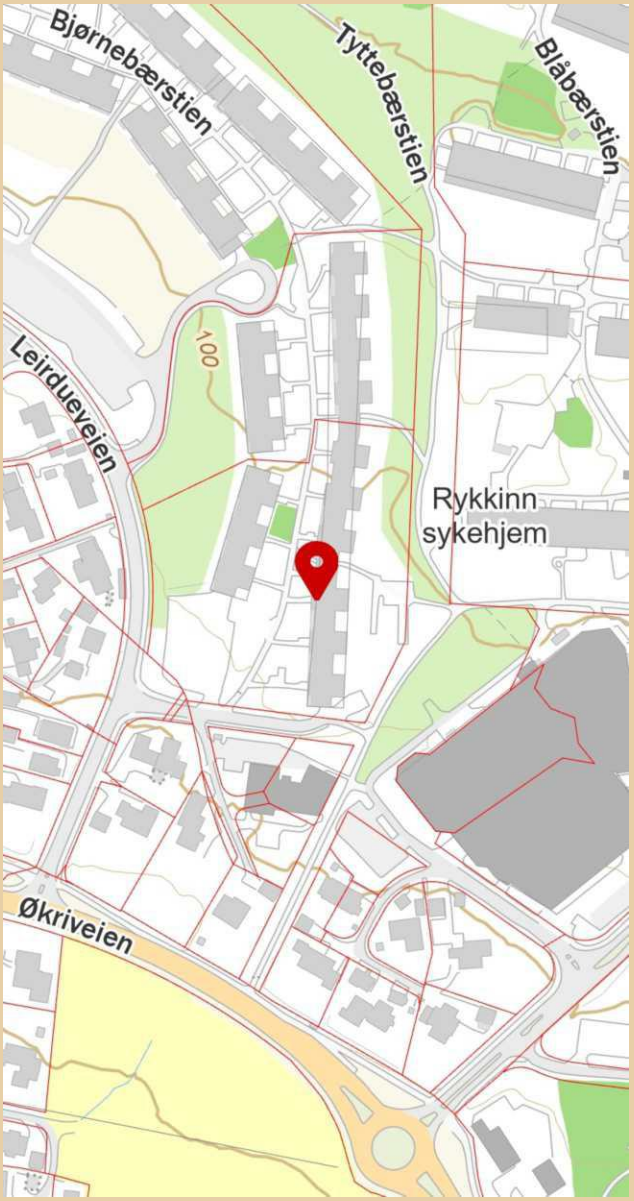
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 89/100

**Gateparkering**
Lett 86/100

**Kollektivtilbud**
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




| GI BUD MED BANKID | IDENTIFISER MED BANKID | REGISTRERING AV BUD | ELEKTRONISK SIGNERING | BUDRUNDEN |
|---|---|---|---|---|
| **På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.** | **Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.** | **Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.** | **BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.** | **Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.** |

# BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Bjørnebærstien 5, 1348 Rykkinn
Gnr. 93, Bnr. 362, Snr. 57, Bærum kommune.

**Oppdragsnummer:**
7260342


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Bærum

**Saksbehandler:** Stian L. Eriksen

**Telefon / Mobil:** 48 17 07 00 / 470 22 848

**E-post:** stianlomo.eriksen@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.

---