PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

BJØRNEBÆRSTIEN 20

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

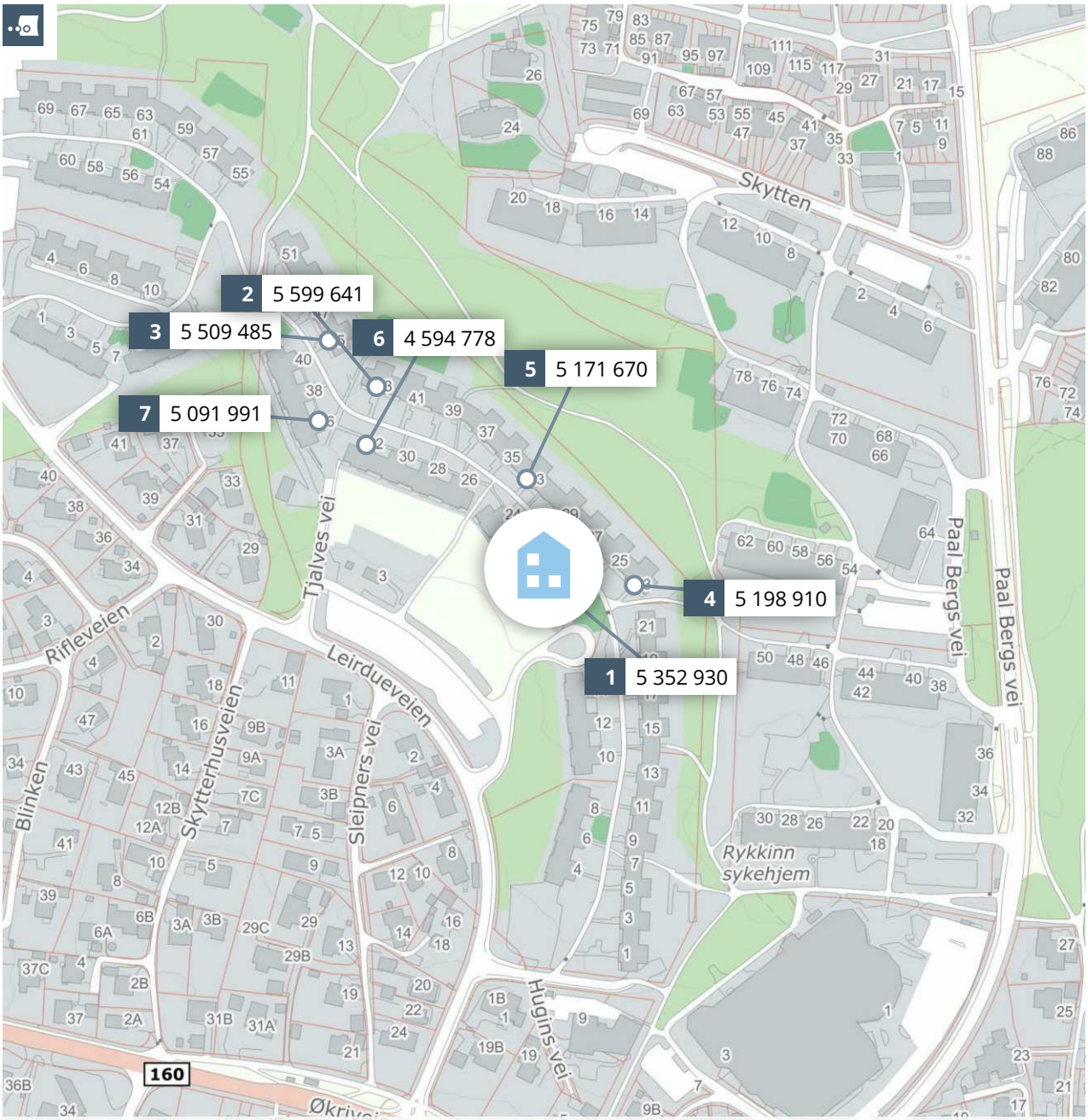
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører -

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
BJØRNEBÆRSTIEN 20

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 10.11.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjørnebærstien 20, 1348 RYKKINN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1971

GNR 93 BNR 364 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Rykkinn 16

Verdivurdert til

4 750 000

485 498	5 235 498	56 908
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	92 m²	1 m²	- m²	17 m²	- m²	- m²
Byggeår						1971

Fellesutgifter	7 278
Formue	0
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjørnebærstien 18									
	93 m²	1971	2. etg	3 sov	28.10.2024	4 750 000	**4 975 000**	377 930	5 352 930	**57 558**
2	Bjørnebærstien 43									
	92 m²	1970	2. etg	3 sov	28.03.2025	4 950 000	**5 200 000**	399 641	5 599 641	**60 866**
3	Bjørnebærstien 45									
	104 m²	1971	1. etg	4 sov	10.02.2025	4 950 000	**5 120 000**	389 485	5 509 485	**52 976**
4	Bjørnebærstien 23									
	91 m²	1971	4. etg	3 sov	14.04.2025	4 850 000	**4 800 000**	398 910	5 198 910	**57 131**
5	Bjørnebærstien 33									
	92 m²	1971	4. etg	4 sov	11.06.2025	4 750 000	**4 750 000**	421 670	5 171 670	**56 214**
6	Bjørnebærstien 32									
	80 m²	1971	1. etg	- sov	11.02.2025	4 100 000	**4 250 000**	344 778	4 594 778	**57 435**
7	Bjørnebærstien 36									
	93 m²	1971	3. etg	3 sov	03.11.2025	4 700 000	**4 650 000**	441 991	5 091 991	**54 753**

- Stilren toppleilighet
- Stor solrik balkong på 17 m²
- Fantastisk utsikt!
- Stue og moderne kjøkken (2016)
- Delikat bad (2021)
- Separat wc (2021)
- 3 soverom
- Hall m/garderobe
- Kjellerbod
- Felles varmtvann
- Garasjeplass med mulighet for el- lader

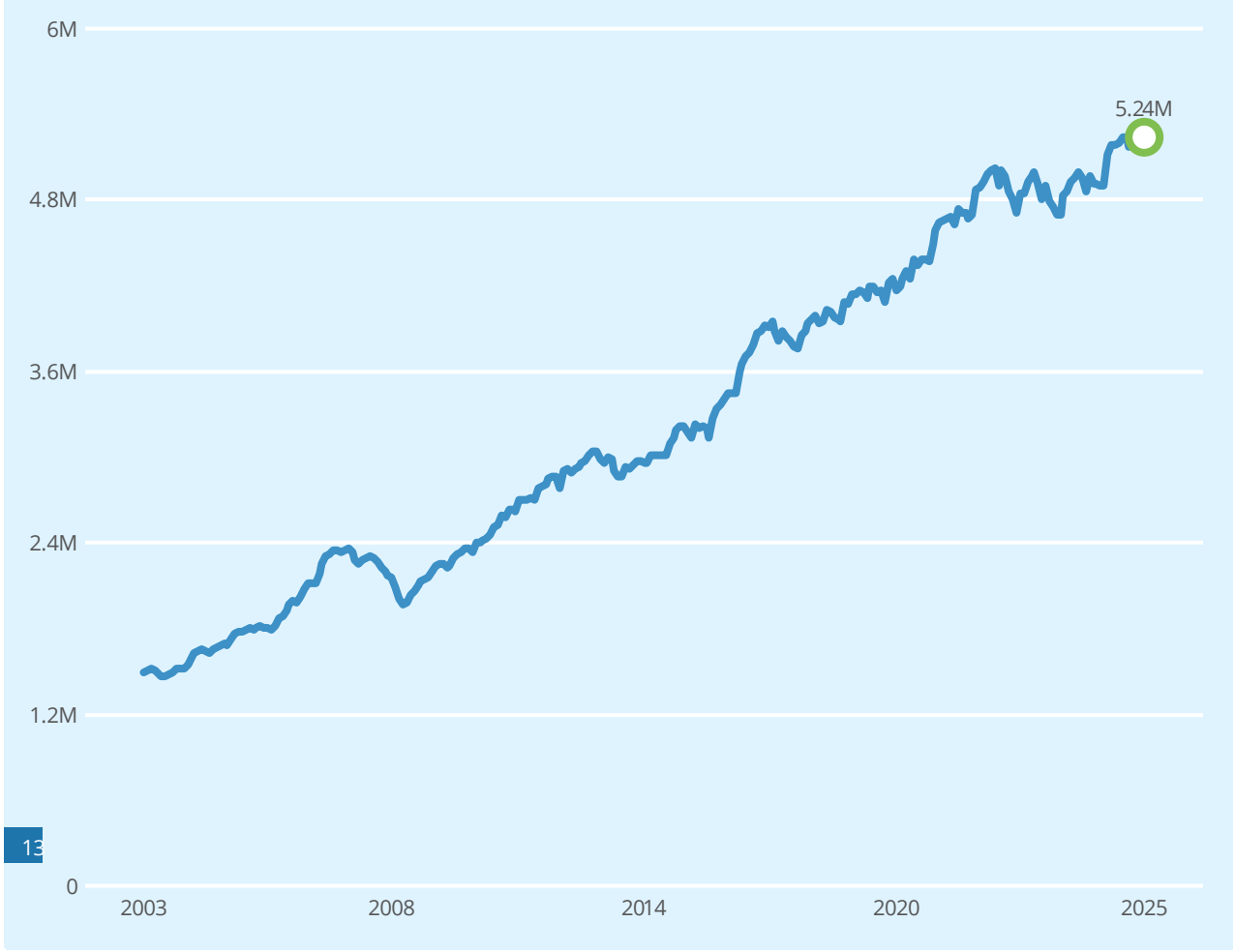
Toppleiligheten ligger skjermet til i bomiljø grensende til skogen. Samtidig er det enkel tilgang til kollektivtransport med få meter til buss til Sandvika/Nationaltheatret, og sykkelavstand til Kolsås T-bane. Her er 6 minutters gange til Rykkinn senter, og kort kjørevei til handel og kultur i Sandvika. Trygg gangavstand til bhg, skoler og idrett/treningssenter. Nærhet til Bærum Idrettspark og anlegg for ski og golf. Eineåsen og marka byr på et herlig turterreng.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Garasje, anneks
5 Garasje, anneks
6 Blokk
7 Blokk
+6 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.12.2020	10.12.2020	10.12.2020	-	3 600 000	-	3 600 000	14

14 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Intern overføring i familie.

Leiligheter til salgs i Rykkinn 16 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

5.0M
4.8M
4 699 000 Prisantydning i snitt
4.6M
4.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
50
dager

Leiligheter solgt i Rykkinn 16 grunnkrets siste 9 mnd

15
leiligheter solgt

4 329 000 Salgspris i snitt
4 326 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
23
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

86 673 BÆRUM kommune i snitt siste 9 mnd

63 113 Rykkinn 16 grunnkrets i snitt siste 9 mnd

56 908 Bjørnebærstien 20
Totalpris 5 235 498

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Bjørnebærstien 20, 1348 RYKKINN

BÆRUM kommune

gnr. 93, bnr. 364

Andelsnummer 187

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 29.10.2025 **Rapportdato:** 02.11.2025 **Oppdragsnr.:** 20692-1806 **Referansenummer:** NB8766

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig



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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygning fra 1970. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje, inneholder følgende rom: Entré/gang, hall m/garderobeskap, 3 soverom, bad, toalettrom og stue/kjøkken i åpen løsning.
Ekstern bod i kjeller.

Leiligheten virker å være i normalt god stand, oppleves som bra vedlikeholdt og gir generelt et godt helhetsinntrykkL
Leiligheten har enkelte originale bygningsdeler og tekniske installasjoner. Dette medfører høyere løpende utgifter og vedlikeholdsbehov sammenlignet med nyere boliger.

Det nevnes spesielt: Etasjeskiller har skjevheter.

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter i betongkonstruksjoner til ukjent byggegrunn.

Bærende konstruksjoner i betong. Fadaser med fasadeplater.

Flatt tak, ukjent taktekket.

Isolerglassvinduer og skyvedør i trekarm. Produsert i 2018.

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør med kikkehull.

Sørvestvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 17 m2 med utgang/adkomst fra stue/kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Laminat, fliser og parkett
Overflater vegger med: Malte plater, malt panel, fliser og spileplater.
Overflater tak med: Malt panel, spileplater og malt betong.

Etasjeskiller i betong.

Innerdører bestående av 3-speils lakkerte fyllingsdører.

Det er montert diverse garderobeløsninger.
Det er montert diverse solskjerming.
Det er montert porttelefon.
Det er montert opplegg for internett.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2021. Det foreligger dokumentasjon i form av faktura fra rørlegger. Eier som er tømrer har utført det meste av arbeider selv.

Vegger med fliser. Tak med spileplater. Det er innfelte downlights i taket.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk i plast. Det er synlig smøremembran klemt i sluket.

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og kjøkkenøy fra 2016. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri.

Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap m/fryser, stekeovn, oppvaskmaskin og koketopp.

Det er sprutbeskyttelse over benkeplate i form av fliser.

Det anbefales på generelt grunnlag å installere dampsperre under benkeplate ved oppvaskmaskin, komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom fra 2021. Vegger og gulv med fliser. Tak med spileplate. Det er varmekabler i gulvet.

Toalettrommet er innredet med vegghengttoalett og servant med underskap.

Mekanisk ventilering av rommet. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens røropplegg er delvis fra byggeår og delvis oppgradert til rør i rør system.
Hovedinntak for vann med stoppekraner og røropplegg på kjøkken er fra byggeår. Hovedstoppekraner er plassert i benkeskap på kjøkkenet.
Fordelerskap for rør i rør system er plassert i vegg på toalettrom. Det er etablert avrenning fra skapet til badet.
Varmtvann gjennom felles opplegg for bygget.

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i leiligheten. Avløpsrør forøvrig i plast,

Naturlig ventilasjon ved ventiler på yttervegger og spalteventiler på vinduer. Mekanisk avtrekk på bad og toalettrom.

Oppvarming av boligen ved panelovner og varmekabler i gulv på bad og toalettrom.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i felles oppgang. Fordelingstavle med automatsikringer. Strømmåler og kursfortegnelse i skapet. Det er fremvist samsvarserklæring for kontroll av anlegg og sikringsskap i 2025.

Det er montert røykvarslere. Det er pulverapparat for slukning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

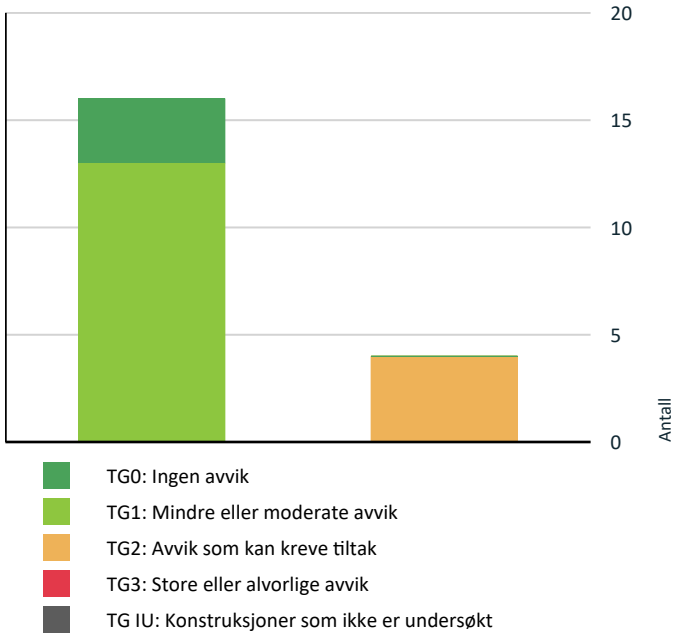
Boligbygg med flere boenheter

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

På byggemeldte tegninger er vaskerommet et eget rom, på befaringen er dette tatt inn som del av badet. Endret planløsning. Uendret bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

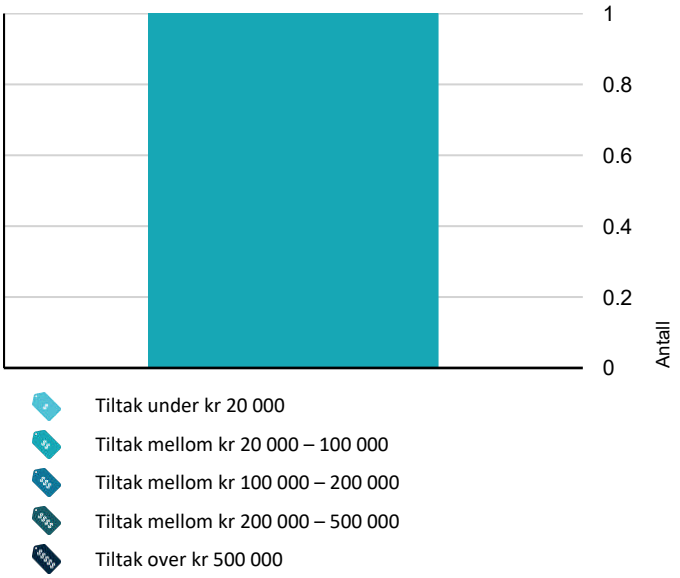
Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 3.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1971

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglassvinduer og skyvedør i trekarm. Produsert i 2018.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør med kikkehull.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvestvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 17 m2 med utgang/adkomst fra stue/kjøkken. Bruksunderlag med terrassegress. Rekkverk i stål og glass ca 1,08 m høyde.
Det er montert markise i tilknytting til balkongen. Det er rømningsluke i skillevegg.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv med: Laminat, fliser og parkett
Overflater vegger med: Malte plater, malt panel, fliser og spileplater.
Overflater tak med: Malt panel, spileplater og malt betong.

Høyde mellom gulv og tak i stuen er 2,3 meter.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

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

Rom som er målt: Stue/kjøkken og hall.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt planavvik ca 20-25 mm i stue/kjøkken og 15-20 mm i hall. Det er litt knirk i gulvflater som følge av ujevnheter.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport



TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører bestående av 3-speils lakkerte fyllingsdører.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2021. Det foreligger dokumentasjon i form av faktura fra rørlegger. Eier som er tømrer har utført det meste av arbeider selv.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser. Tak med spileplater. Det er innfelte downlights i taket.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ved måling av fall er det noe motfall mot døren, det er etablert oppkant i tettesjikt ved terskel.avgrensing i tettesjikt ved terskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak da gulvets lekkasjesikring er ivaretatt, vær likevel klar over avvik i fallforhold.

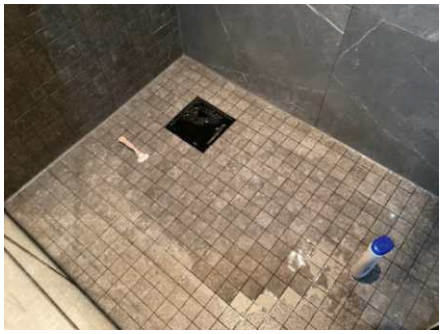
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

3.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast. Det er synlig smøremembran klemt i sluket.

Tilstandsrapport



Sluk

3.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

3.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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 bunnsvill mot dusjen fra kjøkken.



Fuktmåling i bunnsvill mot dusjen. Måling viser under 7%

KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og kjøkkenøy fra 2016. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri.
Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap m/fryser, stekeovn, oppvaskmaskin og koketopp.
Det er sprutbeskyttelse over benkeplate i form av fliser.
Det anbefales på generelt grunnlag å installere dampsperre under benkeplate ved oppvaskmaskin, komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

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

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



SPESIALROM

3.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra 2021. Vegger og gulv med fliser. Tak med spileplate. Det er varmekabler i gulvet.

Toalettrommet er innredet med vegghengttoalett og servant med underskap.

Mekanisk ventilering av rommet. Det er spalte under dørblad for tilluft.



Ingen spalte for avrenning av vann.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

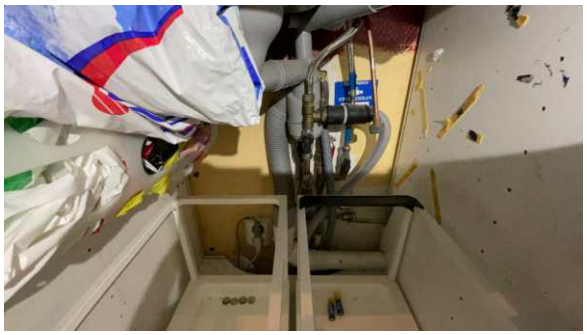
Boligens røropplegg er delvis fra byggeår og delvis oppgradert til rør i rør system.
Hovedinntak for vann med stoppekraner og røropplegg på kjøkken er fra byggeår. Hovedstoppekraner er plassert i benkeskap på kjøkkenet.
Fordelerskap for rør i rør system er plassert i vegg på toalettrom. Det er etablert avrenning fra skapet til badet.
Varmtvann gjennom felles opplegg for bygget.

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

Aldervurdering gjelder eldre del av røropplegget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.


Hovedinntak m/stoppekraner.


Fordelerskap.

TG 1 Avløpsrør

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i leiligheten. Avløpsrør forøvrig i plast,

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon ved ventiler på yttervegger og spalteventiler på vinduer. Mekanisk avtrekk på bad og toalettrom.

Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i felles oppgang. Fordelingstavle med automatsikringer. Strømmåler og kursfortegnelse i skapet.

Det er fremvist samsvarserklæring for kontroll av anlegg og sikringsskap i 2025.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1971 Oppdatert med ny innmat i sikringsskapet i 2012, opplegg i stue/kjøkken i 2016 og el-anlegg på bad i 2021.

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

TG med bakgrunn i alder på deler av anlegget.



Sikringsskap.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er montert røykvarslere. Det er pulverapparat for slukning.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

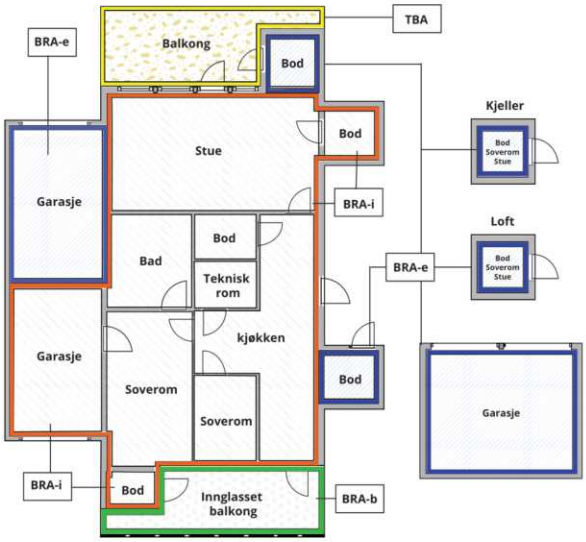
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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)**
3.Etasje	92			92	17
Kjeller		1		1	
SUM	**92**	**1**			**17**
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3.Etasje	Hall m/garderobeskap, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad, toalettrom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Gulvarelaet i boden er 1, 45- avrundet til 1 m2.
Rom (bod) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, men ikke som s-rom.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: På byggemeldte tegninger er vaskerommet et eget rom, på befaringen er dette tatt inn som del av badet. Endret planløsning. Uendret bruk.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Badet er rehabilitert i 2021. Det foreligger dokumentasjon på noe av dette.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	92	0

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2025	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Eirik Stokkehaugen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	93	364		0	44299.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bjørnebærstien 20

Hjemmelshaver
A/l Bryn Borettslag I

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/A/L BRYN BORETTSLAG I	950610956			Hansen Camilla Thomsen, Stokkehaugen Eirik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
187

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt på Rykkinn med gangavstand til skoler, barnehager, bussholdeplass og Rykkinn Kjøpesenter.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Parkering

Oppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Klargjort for el-bil lader. (Ladeboks ikke montert.)
Gjesteparkering i borettslaget.

Bod

Bod i kjeller på 1,45 m2.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.10.2025	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	4	Nei
Eier	28.10.2025	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier.	Gjennomgått	1	Nei
Rotevatn Rørservice	20.12.2021	Faktura rørarbeider bad	Gjennomgått	1	Nei
Rotevatn Rørservice	25.06.2023	Faktura Kjøkkenarmatur	Gjennomgått	1	Nei
Helseth Elektro	12.01.2016	Samsvarserklæring: Stikk, downlights, stue, kjøkken + div	Gjennomgått	1	Nei
Bærum Kommune	17.05.1970	Byggemeldt planskisse for leiligheten	Gjennomgått	1	Nei
Ørnulf Wiig Installasjon	17.02.2012	Samsvarserklæring: Ny innmat i sikringsskap.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	06.11.2025	Bilder av utbedringer, oversendt av eier.	Gjennomgått	6	Nei
TECE	12.01.2022	Dokumentasjon sisterne	Gjennomgått	3	Nei
Vollen elektirske	04.11.2020	Samsvarserklæring: Sjekke el-anlegg. Sjekke sikringsskap, tredd strømpe. Utarbeidet dokumentasjon varmekabler, bad og toalett	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.11.2025	
2	02.11.2025	
3	07.11.2025	
4	10.11.2025	
5	10.11.2025	
6	10.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NB8766

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250492

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eirik Stokkehaugen	Camilla Thomsen Hansen

Gateadresse
Bjørnebærstien 20

Poststed	Postnr
RYKKINN	1348

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250492

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Pusset opp bad/wc Dette arbeide er utført som en vennetjeneste. Delene har jeg kvitering på. Nytt sluk, vannskap, nye rør. Rotevatn rørservice går god for denne jobben
Arbeid utført av	Rotevatn rørservice .as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nytt sluk. Smøremebran vegger. Mapelastic 2-komp membran gulv bad. Litex plater / ru panel bak

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nytt anlegg bad/wc. Byttet kjøkkenkran i 2023
Arbeid utført av	Rotevatn rørservice

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Borettslaget drenerer hele borettslaget pga mangelfull drenering . Denne blokken er ferdig drenert

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gulvene i leiligheten er skjeve

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Helset elektro har lagt opp strøm til kjøkken/ gang / stue. Har samsvarserklæring på dette. Badet ble pusset opp i 2021. Varmekabel og strøm på bad og wc ble gjort av en venn med fagbrev. Vollen elektriske går over anlegget , får da samsvarserklæring av dem.
Arbeid utført av	Helset elektro/ vollen elektriske

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Helset elektro : stue , kjøkken og div gang Vollen elektriske : bad, wc ,

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250492

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Påbygg av terrasse. Nye vinduer og ytterdør. Drenering av hele bortelaget . Detter er gjort av borettslaget
Arbeid utført av	Palmgren/ Hole graveservice

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250492

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250492

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirik Stokkehaugen	18fe51bc9b267f37c1855a3 648682a0227366e2f	10.11.2025 16:48:41 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Thomsen Hansen	f028519b695a9fe1a2cc1c ef11038feacabaf62f	10.11.2025 13:46:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250492

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Bjørnebærstien 20

Nabolaget Bjørnebærstien - vurdert av 75 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Rykkinn skole (1-7 kl.) 470 elever, 27 klasser	10 min 0.8 km	
Bryn og Hammerbakken skole (1-7 kl... 328 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km	
Bryn og Hammerbakken skole (1-4 kl... 107 elever, 7 klasser	24 min 1.9 km	
Eineåsen skole (8-10 kl.) 297 elever, 19 klasser	7 min 0.5 km	
Eineåsen skole avd. Gommerud (8-10... 210 elever	9 min 0.6 km	
Rosenvilde videregående skole 620 elever	8 min 2.6 km	
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	9 min 3.4 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Rykkinn senter i Paal Bergs vei Linje 160, 160E	6 min 0.4 km	
Kolsås Linje 3	24 min 2 km	
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	14 min 8.6 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 23.2 km	
Oslo Gardermoen	57 min	

BARNEHAGER

Gommerud barnehage (1-5 år) 87 barn	7 min 0.5 km	
Glitre barnehage Avd Bakkeplassen ... 51 barn	10 min 0.8 km	
Glitre barnehage Avd Langeleiken (... 54 barn	10 min 0.8 km	

DAGLIGVARE

Meny Rykkinn	6 min
Coop Extra Rykkinn	15 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Rykkinn Senter	6 min
Vitusapotek Rykkinn	5 min
Kolsås Vinmonopol	23 min

SPORT

Tyttebærstien balløkke	3 min
Rykkin fritidshus	6 min
FitnessRoom Rykkinn	6 min
Bærum Squash & Fitness	9 min

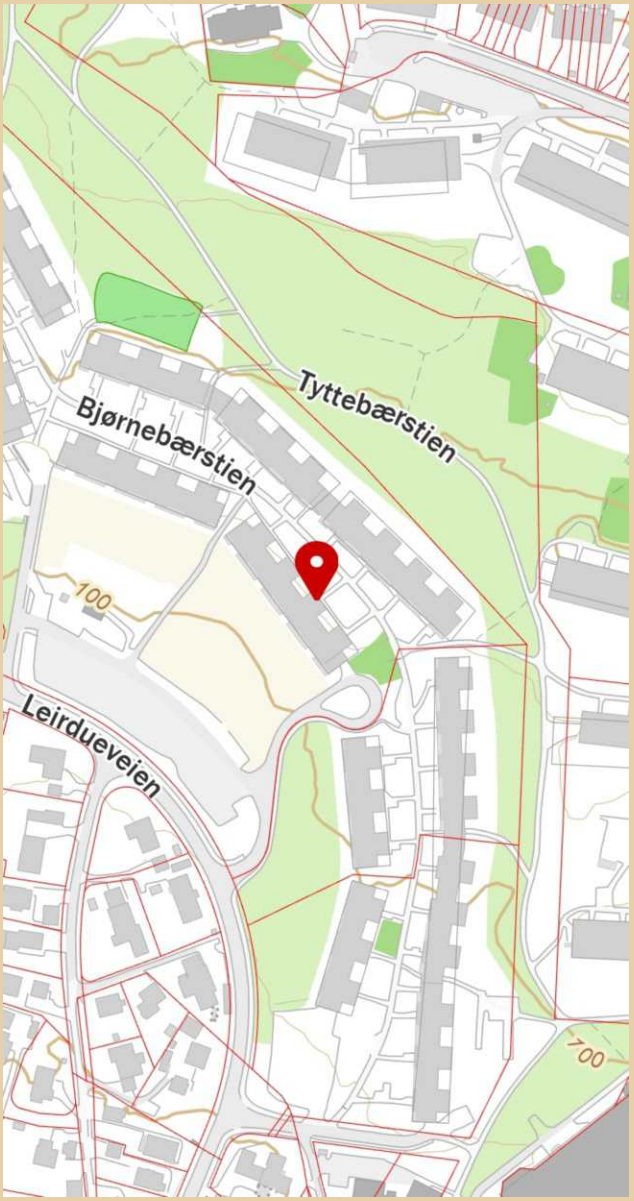
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Gateparkering
Lett 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

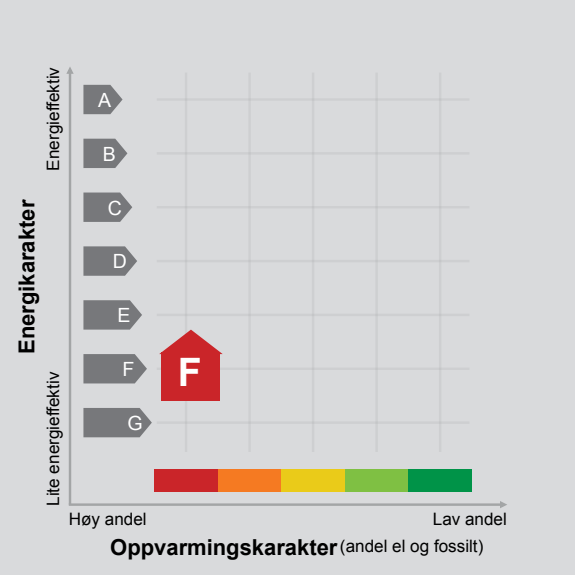
- Egen bil
- Buss



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 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Bjørnebærstien 20
Postnummer	1348
Sted	RYKKINN
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	93
Bruksnummer	364
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16130281
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-188778
Dato	11.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montering tetningslister
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1971
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	93
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Boligopplysninger:

Bryn Borettslag I A/L		Vår ref.:	23/48
BJØRNEBÆRSTIEN 20		Type:	Tilknyttet borettslag
1348 RYKKINN		Eiere:	Camilla Thomsen Hansen, Eirik Stokkehaugen
Organisasjonsnr:	950 610 956	Andelsnr:	187

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 278

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN		2 251
	FELLESUTGIFTER		4 350
	AVDRAG LÅN		677
Tilleggsytelser:	Medlemskontingent B4 - medeier i borettslag (forfall hver 12. md.)	(500,00 i Jan. 25)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	485 498	Gjeld siste årsoppg.:	387 150
Klient ajourf. lån:	127 989 932,25	Klient gj. s. årsoppg.:	102 057 901

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660136247, BoligBanken ASA
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 23.10.2025: 5.45% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 291
- Saldo per 23.10.2025: 78 587 766
- Andel av saldo: 298 103
- Første termin/første avdrag: 10.01.2022 (siste termin 10.01.2050)

Lånenummer: 96660162795, BoligBanken ASA
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 23.10.2025: 5.6% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 291
- Saldo per 23.10.2025: 19 554 182
- Andel av saldo: 74 174
- Første termin/første avdrag: 12.02.2024 (siste termin 12.01.2050)

Lånenummer: 96660179590, BoligBanken ASA
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 23.10.2025: 5.45% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 352
- Saldo per 23.10.2025: 25 847 985
- Andel av saldo: 98 048
- Første termin/første avdrag: 31.01.2025 (siste termin 31.01.2055)

Lånenummer: 96660187658, BoligBanken ASA
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 23.10.2025: 5.2% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 360
- Saldo per 23.10.2025: 4 000 000
- Andel av saldo: 15 173
- Neste termin/avdrag: 31.10.2025 (siste termin 30.09.2055)
- Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 31.10.2025 utgjøre ca kr 49,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Lisbeth Mysen
Adresse:	Bjørnebærstien 30
Postnr/-sted:	1348 RYKKINN
E-post:	christoffer.marchesan@gmail.com

Boligopplysninger:

Bryn Borettslag I A/L	Vår ref.:	23/48
BJØRNEBÆRSTIEN 20	Type:	Tilknyttet borettslag
1348 RYKKINN	Eiere:	Camilla Thomsen Hansen, Eirik Stokkehaugen
Organisasjonsnr: 950 610 956		

4: Særskilte opplysninger

Parkering: Se vedtektene

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	387 150	Andre inntekter:	172
Annen formue:	0	Utgifter:	21 604		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 93/364

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3428903

A/L BRYN BORETTSLAG I

H U S O R D E N

(vedtatt på ordinær generalforsamling 6. april 1992)
(Endret på generalforsamling 3. mai 1995, 7. mai 1996, 10. mai 1999, 3. mai 2001, 15. mai 2002, 4. mai 2004, 10. mai 2006, 8. mai 2007, 5. mai 2009, 6. mai 2010, 7. mai 2014, 6. mai 2015, 3. mai 2018, 7. mai 2019, 6. mai 2021, 29. mars 2023 og 7. mai 2024).

"Husorden" har til hensikt å skape gode forhold innen vårt borettslag. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendig, vil vi med "Husorden" sikre beboerne trivsel og hygge i hjemmene. Vi vil oppnå dette ved at "Husorden" blir fulgt, slik at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Husordensreglementet er en del av bruksretten til leiligheten, og meldinger fra styret til beboerne på nettsiden www.bryn1.no, e-post, sms og rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensreglementet. Andelseiere plikter å holde seg oppdatert på informasjon som sendes fra styret i nevnte kanaler.

Brudd på «Husorden» er likelydende med brudd på vedtektene og gjelder alle paragrafer, punkter og avsnitt.

Innhold:

1. Bruk av leiligheten
   - Ro og orden
   - Sluk, avløp
   - Vedlikeholdsplikt
   - Forhåndsgodkjenning av arbeid i sikringsskap
   - internettutstyr
   - brannsikringsutstyr
   - varmelist
   - lufting fra leilighet
   - blomsterkasser/parabolantenner
2. Avfallshåndtering
   - Avfallscontainere
   - Husholdningscontainer
3. Fellesområder - innendørs
4. Garasjer
5. Parkeringsplassen
6. Tak
7. Forsikring
8. Markiser
9. Husdyrhold
10. Sykler
11. Terrengbehandling
12. Kjøring i boligområdet
13. Rakttoppskyting
14. Kameraovervåkning

1. BRUK AV LEILIGHETEN

a) Boligen må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Påse at oppgangene ikke blir brukt som lekeplass.
NB! Husk det er lytt i våre hus og denne regelen går foran alt annet av tidspunkter og hva som ellers er lov.

b) Musikkinstrumenter eller annen høylytt underholdning er ikke tillatt etter kl. 22. La ikke høyttalere eller musikk være sterkere enn nødvendig. Bruk av vaskemaskin/ tørketrommel/støvsuger etter kl. 22 er ikke tillatt.

c) Musikkøving tillates ikke etter kl. 20, ikke etter kl. 18 lørdager og ikke søn- og helligdager.
NB! For musikkundervisning eller annen virksomhet av noe slag, må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret. De andre beboerne i oppgangen må samtykke i dette.

d) Bruk av verktøy som medfører støy, er ikke tillatt før kl. 07 eller etter kl. 20 på hverdager og kl. 18 på lørdager samt lille julaften etter kl. 17. I romjulen/påske- og pinseaften er det kun tillatt mellom kl. 10 – 15. Søn- og helligdager samt julaften er det ikke tillatt med noen slik form for støy.

e) Skyll vasker og sluk et par ganger i året eller mer med avløpsåpner (ikke pulverform). Dette løser opp fett og belegg og hindrer tilstopping**.** Til dette formål egner Mudin eller tilsvarende seg (ikke Plumbo).

f) Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig vedlikehold m.v., er andelseier ansvarlig for. Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.**.** Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, surres et håndkle eller lignende rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet. Stoppekran finnes i kjøkkenbenk. Andelseier er selv ansvarlig for alle skader som påføres leiligheten

g) Styret gir forhåndsgodkjenning av arbeid i sikringsskap til den enkelte leilighet. Det må etter at arbeidet er ferdig, sendes kopi av samsvarserklæring til styret

h) Det må ikke henges gardiner eller tepper over vinduene som en gardin og presse vinduet igjen. Dette kan skade vinduene. Følgeskader etter feilbruk som ikke vil bli erstattet av leverandør eller vindusprodusenten, vil andelseier måtte påkoste selv.

i) Det hører med en dekoder m/fjernkontroll (T-We-boks), et modem og en trådløs ruter samt tilhørende kabler i hver leilighet. Disse må ikke fjernes ved flytting. Andelseeier som fjerner dette, vil måtte betale nytt utstyr til leiligheten.

j) Brannslukningsutstyr (brannslange og røykvarsler) som tilhører borettslaget skal ikke fjernes fra leiligheten. Brannslange og 1 stk. røykvarsler er påbudt i alle leiligheter. Borettslaget har satt opp brannslange og 2. stk. røykvarslere. Hvis andelseier fjerner noe av dette utstyret, må dette bekostes av andelseier selv ved kontroll. Faktura vil bli sendt fra borettslaget.

k) Det er montert én stk. varmelist under det ene stuevinduet. Denne skal følge leiligheten ved salg.

l) Risting og lufting av tøy og sengetøy må ikke foregå fra vinduer eller balkonger. Tøy som tørkes på balkongen, skal ikke ses over kanten av rekkverket, slik at det er til sjenanse for naboen. Det er ikke tillatt å sette opp ytterdøren til leiligheten for å lufte ut i trappeoppgangen. Det skal ikke henges opp tepper over gelenderne i trappeoppgangen eller over balkongfronten.

m) Det er ikke lov å henge opp blomsterkasser eller annet på utsiden av rekkverket.
Parabolantenner skal ikke stikke over rekkverket på balkongen mer enn 1/3 av tallerkenen.

n) Avtrekksluker på kjøkken, bad og vaskerom må ikke tettes igjen. heller ikke vindusspalter. Det er viktig å holde dette åpent for at luftsirkulasjonen i leiligheten skal bli god og at det ikke oppstår kondens på bad og i ventilasjonsanlegget. Oppstår det kondens hos naboen på grunn av feilbruk, kan en bli erstatningspliktig for egen og naboers skader.

2. AVFALLSHÅNDTERING

a) Søppel skal kastes i dertil egnede, nedgravde containere som står på vår parkeringsplass. Søppelet skal sorteres riktig. Dette er et krav fra kommunen. Det skal ikke hensettes søppel utenfor nedkastene. Papp

må kappes opp, så det blir smått nok til å gå i nedkastet. Hver leilighet har egen kodebrikke til containerne. Matavfallet må fortsatt pakkes godt inn i kommunens grønne matavfallsposer.

b) Vår husholdningscontainer utenfor traktorgarasjen kan brukes til avfall som ikke kan kastes i containerne på p-plassen. Avfallet må være brennbart og ikke klassifisert som farlig avfall. Hvitevarer skal ikke hensettes her. Ei heller møbler. Slike ting må kjøres til dertil egnede avfallsmottak. Området er kameraovervåket og hensatte ting vil faktureres den enekelte.

3. FELLESOMRÅDER INNENDØRS

a) Oppgangene skal til enhver tid være ryddet slik at det ikke skapes mistrivsel eller helsefarlige forhold. Det er ikke lov å oppbevare private eiendeler i oppgangen eller andre fellesarealer, bortsett fra HC-artikler. På oddetallsiden kan barnevogner hensettes under trappen i 1. etasje. På partallsiden kan barnevogner hensettes på motsatt side av postkassene, men ikke slik at inngangen blir ufremkommelig for andre. Styret sørger for at ting som er hensatt slike stder, fjernes omgående med søppeltaxi for andelseiers regning etter én advarsel om å fjerne det selv.

b) Beboere plikter å ha navneskilt på veggen ved siden av inngangsdøren sin samt navn på postkasse og ringeanlegg. Vaktmester bestiller skilt til postkasse og ringeanlegg. Beskjed til vaktmester må gis, hvis det er endringer eller dere mangler korrekt navneskilt.

c) BODER/KJELLERGANGER
Andelseiere som har bod, er pliktig til å tømme denne før fraflytting. Borettslaget vil belaste eier for tømming, hvis dette ikke overholdes.

4. GARASJER

a) Unødvendig opphold og kjøring i garasjen er ikke tillatt. Kjøretøy parkert utenfor faste, henviste plasser vil bli fjernet for eiers regning. Alle kjøretøyer som er parkert i garasjen, skal være forsikret.

b) Barn skal ikke oppholde seg i garasjene.

c) Vi henstiller til alle andelseiere om å bruke portåpner til garasjeportene, dette pga. at nøkkellåsen blir veldig fort slitt, når mange bruker nøkkel.

d) Garasjeplasser skal ikke leies ut til beboere utenfor vårt borettslag.

e) Fellesgarasjeanlegget tillates ikke benyttet for utførelse av bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag.

f) Det er forbudt å røyke i garasjeanlegget.

g) Det er forbudt å lagre gjenstander som er brannfarlige og/eller til hinder for fremkommeligheten i garasjeanlegget.

h) Garasjeplassen skal holdes ryddig og det er ikke lov å oppbevare annet enn ett sett bildekk og sykler på plassen, så sant det ikke er til hinder for andre. Bilen skal parkeres innenfor oppmerket felt.

i) Styret sørger for at oppbevaring av annet enn det som er nevnt i h) fjernes omgående med søppeltaxi for andelseiers regning etter én advarsel om å fjerne det selv.

j) Påkjørsel av vegger i garasjeanlegget **må varsles styret omgående**, slik at skaden kan besiktiges og det katodiske anlegget sjekkes for skader. **Skader vil ikke bli belastet den enkelte andelshaver.** Imidlertid kan merutgifter ved skade bli belastet den enkelte andelseier, hvis det unnlates å melde fra. Pga. det katodiske anlegget, er det forbudt å bore i garasjeveggene.

5. PARKERINGSPLASSEN

a) Hver leilighet har to P-kort til parkeringsplassen. Disse skal brukes om man har flere biler eller langtidsbesøk (over 48 timer). Alle P-kortene har en rubrikk hvor man skal skrive telefonnummeret til andelseier. P-kortene skal ikke lånes ut til naboer eller andre som ikke er gjester hos andelseier. Trenger man flere kort, får man det ved henvendelse til vaktmester.

b) Andelseiere som ønsker å benytte den store parkeringsplassen til vinteropplag for campingvogner, bobiler eller som ønsker å reservere plass til stor bil (f.eks. lastebil), kan sende skriftlig søknad om dette til styret. Det er ikke lov å hensette tilhengere el.l. på plassen.

c) Det er ikke lov å parkere foran inngangene til garasjene, inne i tunnelen eller i stien og foran oppgangene. Beboerne er ansvarlige for å opplyse sine gjester om parkeringsbestemmelsene. Ulovlig parkering vil medføre borttauing på eiers regning.
På- og avlessing av større, tunge ting kan være tillatt, men bilen må fjernes umiddelbart etterpå.
Håndverkere som er på jobb hos andelseierne, har tillatelse til å stå med sin arbeidsbil utenfor oppgangen.

d) Uregistrerte kjøretøyer må ikke plasseres på borettslagets område. De vil bli fjernet for eiers regning.

6. TAK

All ferdsel på takene i borettslaget er forbudt.

7. FORSIKRING

Borettslaget er forsikret med bygningskasko. Andelseier må selv sørge for innboforsikring.

8. MARKISER

Fargen/mønsteret på markisedukene i borettslaget skal være ensfarget grå design:
727/515 Sandatex eller tilsvarende farge fra annen produsent.

9. *HUSDYRHOLD*

a) Det er tillatt å holde hund og katt i borettslaget. Før anskaffelse av husdyr, må alle i oppgangen informeres. Ved helsemessig problemtaikk rundt husdyrholdet, må styret involveres og eventuelt godkjenne/avvise husdyrholdet.

b) De som anskaffer husdyr, plikter å gi dyrene forskriftsmessig stell og passe dem slik at de ikke er til sjenanse for øvrige leieboere. Dyr må ikke etterlates alene i leiligheten uten at eieren er sikker på at dette ikke medfører sjenanse for naboer.

c) Ved lufting av dyr skal dette foretas av en person som mestrer dyret. Uavhengig av den generelle båndtvang, skal hunder og katter holdes i bånd på borettslagets område hele året. Dette gjelder også i oppgangene. Oppgangsdørene må ikke settes opp for at dyr skal finne veien inn selv.

d) Ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på borettslagets eiendom, skal straks fjernes.

e) Ved enhver skade som påføres borettslagets eiendom av hund/katt, blir eieren av dyret erstatningspliktig.

f) Eventuelle klager skal rapporteres skriftlig til styret. Dersom eieren ikke retter seg etter skriflig advarsel, kan styret forlange dyret fjernet med 1 - en måneds varsel.

10. SYKLER

Sykler skal parkeres på opparbeidede plasser for dette og ikke hensettes ved inngangene, ved oppkjørsler eller kjellerbodgangen. Sykler som er i veien for vaktmesters arbeid, vil bli fjernet omgående. Oppstår det skader på sykler som står ute om vinteren som følge av vaktmesterens arbeid, er det andelseiers ansvar.

11. *TERRENGBEHANDLING*

Vær med å verne om vegetasjonen og beplantningen. Vær behjelpelig med å lære barna forståelse for hvor skadelig det er å bryte kvister og på annen måte skade vegetasjonen.

12. KJØRING I BJØRNEBÆRSTIEN OG ELLERS PÅ VÅRT OMRÅDE

a) Det er i utgangspunktet ikke tillatt å kjøre i Bjørnebærstien. Det er kun tillatt å kjøre i gangfart. Vis hensyn.

b) Det er ikke lov å kjøre opp stien fra parkeringsplassen mellom nr. 24 og 26. Vi tillater kun borettslagets egne innleide arbeidsfolk å kjøre opp der, hvis det er hensiktsmessig.

c) Det er ikke lov å kjøre opp på plenen foran eller bak blokkene.

13. FYRVERKERI

Det er forbudt å sende opp fyrverkeri mellom blokkene. Oppskyting skal foregå på plenen nedenfor nr. 18 – 24 i god avstand fra blokken. Alle andre steder er for nærme blokkene. Påse at du rydder etter deg etterpå.
Det er kun tillatt å bruke fyrverkeri på nyttårsaften fra kl. 18.00 31. desember til og med kl. 02.00 1. januar.
Det er ikke lov til å bruke fyrverkeri resten av året i borettslaget.

14. KAMERAOVERVÅKNING

Kameraovervåking av fellesarealer kan finne sted hvor det anses som hensiktsmessig grunnet sikkerhetsmessige forhold. Områder med kameraovervåkning er tydelig merket. Opptakene fra kameraovervåkningen lagres sikkert og slettes etter 7 dager. Opptakene blir kun sett på av vaktmester dersom det er behov. Opptakene kan oppbevares lengre dersom det er nødvendig for å oppklare hendelsen, politianmelde eller fremme et rettskrav.

VEDTEKTER

FOR A/L BRYN BORETTSLAG I

tilknyttet
ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG AL

vedtatt på konstituerende generalforsamling 18.11.1969,
med endringer av 08.12.71, 27.04.78, 08.05.80, 27.04.82, 21.05.90, 17.04.91, 06.04.92, 23.03.93 og 10.05.99.
Revidert i henhold til ny lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39, 10.05.2006.
Endret på ordinær generalforsamling 06.05.2008, 05.05.09, 10.05.11, 03.05.18, 06.05.21.
Sist endret på ordinær generalforsamling 29.03.23

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

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

Forretningskontoret er i Bærum kommune.

Borettslaget er tilknyttet Asker og Bærum Boligbyggelag AL, som er forretningsfører.

§ 2. Andeler - Ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere

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

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

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

§ 4. Boretten

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

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

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

§ 5. Utleie/overlating av bruken

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

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

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

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

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

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

§ 6. Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

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

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

Uavhengig av det som er nevnt ovenfor, har borettslaget ansvar for utskiftning av sluk, vedlikehold og utskiftning av sikringsskap, samt vedlikehold og utskiftning av vindusmekanismene. Skader må umiddelbart meldes styret skriftlig på post@bryn1.no eller i brevs form.

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

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

§ 7. Borettslagets plikter

Borettslaget skal:

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

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

c) Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligene. Laget har rett til å oppføre slike installasjoner i boligene dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for andeleieren.

§ 8. Garasje

a) Alle leiligheter, med unntak av 1-roms leilighetene, har garasje i felles garasjeanlegg.
Garasjen kan ikke leies ut til andre enn de som bor i borettslaget.

b) Fellesgarasjeanlegget tillates ikke benyttet for utførelse av bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag.

c) **Ladeanlegg:**
Andelseier plikter å følge borettslagets retningslinjer for lading og bruk av ladeanlegget.
Lading av ladbare kjøretøy kan kun utføres gjennom ladestasjon tilkoblet borettslaget fellesstruktur for lading.
Andelseiere med egen garasjeplass i garasjeanlegget har mulighet til å bestille lader som er koblet til borettslagets ladeanlegg.
Lader kan kun bestilles gjennom borettslagets leverandør via borettslagets hjemmeside.
Hele ladeanlegget, helt fram til og med bakplaten til ladeboksene som er montert på veggen ved parkeringsplass, er borettslagets eiendom. Det er kun autoriserte fagpersoner godkjent av styret som har lov til å gjøre arbeider på borettslagets ladeanlegg.
Andelseiere som benytter lader i felles ladeanlegg, plikter å holde eget kjøretøy og tilhørende utstyr i forskriftsmessig orden.
Andelseier er ansvarlig for eget ladepunkt/ladeboks, herunder alt vedlikehold, nødvendig utskifting etc.
Andelseier betaler for forbruk av strøm til lading av ladbart kjøretøy. Kostnadene til forbruk av strøm følger den til enhver tid gjeldende strømavtale for borettslaget og betalingsordning som styret har fastsatt.
Andelseier plikter å benytte borettslagets leverandør av betalingsløsning. Betaling/fakturering foretas av denne leverandøren.

d) Alle som ønsker kan benytte borettslagets felles ladestasjoner på parkeringsplassen.
På felles ladeplass er det kun lov å stå parkert mens kjøretøyet lades. Kjøretøy som ikke lades, eller står til hinder for lading, vil bli tauet bort for eiers regning.
Felles ladere på parerkingsplassen kan benyttes av beboere som ikke har garasjeplass (1-romsleilighetene) til samme pris som øvrige beboere.
Øvrige beboere samt eksterne kan benytte felles ladeplasser til den pris styret til enhver tid bestemmer.

§ 9. Forandringer av bygning eller bolig

Andelseiere må ikke uten godkjennelse fra borettslagets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygning eller boligen som skader eller påvirker bygningens konstruksjon, fasade, endrer disse,

eller sette opp radio-/TV-/parabolantenne eller varmepumpe. Det må ikke bores i brannveggen, tak, gulv eller stålkonstruksjoner på balkongene. Det er ikke tillatt å lime eller mure gulvfliser eller tepper på balkonggulvet. Markiser skal monteres i de eksisterende beslagene i taket. Eventuell gulvbelegning må ha god drenering.

Det er ikke tillatt å koble seg til felles varmtvannsystem til f.eks vannbåren varme.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

§ 10. Overføring av andel

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

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

§ 11. Godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

§ 12. Forkjøpsrett

Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest andelseiere i boligbyggelaget – utpekt av boligbyggelaget – dernest ansatte i borettslaget med minst 5 års tjenestetid - forkjøpsrett. Borettslagets styre skal sørge for at de forkjøpsrettsberettigede får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Oppfordring om å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal kunngjøres for andelseierne i borettslaget ved oppslag og/eller internt skriv samt på abbl.no. Dersom flere andelseiere i borettslaget ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal styre utpeke den forkjøpsrettsberettigede etter følgende poengkriterier:

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

Ved poenglikhet vil avgjørelsen skje ved loddtrekning

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 13. Mislighold

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

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

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

§ 14. Styret og valgkomitè

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder, 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.

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

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

Generalforsamlingen velger hvert år en valgkomité bestående av minst tre medlemmer. Liste over foreslåtte kandidater til styret skal ligge ved innkallingen til generalforsamlingen.

§ 15. Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie, jfr. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om sammenslåing av andeler kan treffes av styret.

§ 16. Firmategning

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

§ 17. Generalforsamlingen

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

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

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

§ 18. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Styret informerer.
3. Årsoppgjør, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. vedtektenes § 14.
6. Eventuell godtgjørelse til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 19. Møteledelse og avstemning

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

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

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

§ 20. Fellesutgifter/-inntekter

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

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

§ 21. Forsikring

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

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

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

§ 22. Revisor

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

§ 23. Pant

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

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

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

§ 24. Verneting

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

§ 25. Endringer i vedtektene

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

Endring av:

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

er ikke gyldig uten samtykke fra boligbyggelaget.

§ 26. Forholdet til borettslovene

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

Bryn Borettslag I A/L

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Bryn Borettslag I A/L

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Bryn Borettslag I A/L

Høringsperiode: 28/4-25 kl. 16:00 til 8/5-25 kl. 12:00
Avstemmingsperiode: 9/5-25 kl. 12:00 til 14/05-25 kl. 23:59

- Digital ordinær generalforsamling via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Lisbeth Mysen

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Geir Ellefsen fra ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Silje Hagen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Ansvarsfrihet for styret

Forslag til vedtak: Ansvarsfrihet for styret godkjennes.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 350 000 til intern fordeling.

6. Saker fra styret

6.1 Endring av husordensreglene pkt 3 a, første setning

I dag lyder setningen:

FELLESOMRÅDER INNENDØRS
a) Oppgangene skal til enhver tid være ryddet slik at det ikke skapes mistrivsel eller helsefarlige forhold. Det er ikke lov å oppbevare private eiendeler i oppgangen eller andre fellesarealer, bortsett fra HC-artikler.

Forslag til vedtak: Erstattes av:

FELLESOMRÅDER INNENDØRS OG UTENDØRS
Oppgangene skal til enhver tid være ryddet slik at det ikke skapes mistrivsel eller helsefarlige forhold. Det er ikke lov å oppbevare private eiendeler i oppgangen eller andre fellesarealer, **verken ute eller inne**, bortsett fra HC-artikler.

6.2 Nytt pkt 14 i husordensreglene

Forslag til vedtak: **14. Mating av fugler og andre dyr**
Mating av fugler og andre dyr er ikke tillatt på området vårt pga. tiltrekking av skadedyr og forsøpling.

6.3 Vaktmestervikar for inneværende styreperiode 2024/25

I løpet av inneværende styreperiode 2024/25 var vaktmesteren en del syk i tillegg til avvikling av ferie. Styret gjorde derfor en del forefallende arbeid i denne perioden. Dette er ut over styrets plikter i vervet som styremedlem. Vi ber om lønn for 35 timer fordelt på de forskjellige som arbeidet i perioden, totalt kr 15 750.

Forslag til vedtak: *Det blir utbetalt kr 15 750 i lønn til fordeling etter timer i styret for forefallende vaktmesterarbeid.*

6.4 Avlastning/vikarløsning for vaktmester

I løpet av et styreår kan vaktmesteren trenge hjelp eller være borte fra jobb i forskjellige henseende. I stedet for alltid å leie inn vikar, er det lettvint at styret selv tar seg av noe av det forefallende arbeidet. Dette er ut over styrets plikter i vervet som styremedlemmer. Vi foreslår derfor at alle som har verv i styret, kan jobbe time for time innenfor en ramme på kr 100 000 uten å be generalforsamlingen om dette i etterkant for hver styreperiode.

Forslag til vedtak: *Alle som innehar verv i styret kan utøve forefallende vaktmesterarbeid i løpet av styreperioden lønnet per time og innenfor en ramme på totalt kr 100 000.*

7. Budsjettforslag for 2025

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

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Lisbeth Mysen
Styremedlem, Monica Hansen Brandshaug
Styremedlem, Liv Solstad
Styremedlem, Silje Hagen
Styremedlem, Anders Hammargren
Varamedlem, Henning Ulf Hverven
Varamedlem, Marit Hjørnegård
Varamedlem, Christoffer Marchesan

Liv Solstad og Henning Ulf Hverven er ABBS representanter og velges av ABBL

8.1 Valg av styreleder

Styreleder Lisbeth Mysen er ikke på valg og har 1 år igjen

8.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Monica Hansen Brandshaug og Silje Hagen
Er på valg og stiller til gjenvalg for 2 år

8.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteen har forsøkt, men ikke klart å finne kandidater til varamedlemmer. Det oppfordres til at de som har mulighet til å være varamedlem for ett år melder det inn under høringsperioden i generalforsamlingen

Forslag til vedtak:

8.4 Valg av valgkomité

Det er ingen som har meldt seg til vervene i valgkomitéen. Det oppfordres til at de som har mulighet til å være i valgkomitéen for ett år melder det inn under høringsperioden i generalforsamlingen. Hvis ingen melder seg blir styret automatisk også valgkomitéen.

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

Med vennlig hilsen
Bryn Borettslag I A/L
Styret

Bryn Borettslag I A/L

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Lisbeth Mysen, Bjørnebærstien 30
Styremedlem, Silje Hagen, Bjørnebærstien 38
Styremedlem, Monica Hansen Brandshaug, Bjørnebærstien 51
Styremedlem, Liv Solstad, Glitterudveien 65
Styremedlem, Anders Hammargren, Bjørnebærstien 28
Varamedlem, Henning Ulf Hverven, Maries vei 34
Varamedlem, Marit Hjørnegård, Bjørnebærstien 49
Varamedlem, Christoffer Marchesan, Bjørnebærstien 49

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 289 andeler. Selskapets navn er Bryn Borettslag I A/L med org.nr.: 950610956 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3428903

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

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

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

Bryn Borettslag I A/L bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav

innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et underskudd på kr 6 961 639

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Styrets arbeid

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG INNKJØP UTFØRT I 2024

- Oppstart av drenering ved nr. 18. Første blokk påbegynt. Arbeidet forventes å være ferdig våren 2026, hvis det ikke oppstår flere forsinkelser underveis. Da prosjektet har blitt vesentlig dyrere enn først avtalt pga. at det er oppdaget fjell langs alle blokkene, må det gjøres et ekstra låneopptak på 20 mill. kr. Dette medfører at felleskostnaden fra 1. juli vil gå opp 15 %, se vedlagte informasjon.
- Utskifting av en del av fellesarealenes lamper til LED-lamper. Dette fordi det ikke lenger er mulig å få tak i lysstoffrør tilhørende eksisterende lamper.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

PLANLAGT/UTFØRT, VESENTLIG VEDLIKEHOLD I 2025

- Viderefører arbeidet med drenering for alle blokker.
- Reparasjon av garasjegulv/plasser over tilfluktsrommene. Bilene drar inn mye snø som smelter og salt. Dette gjør at betongen forvitrer og armeringsjern ruster og brytes opp.
- Skifte ut resterende lamper i alle fellesarealer med LED-lamper.

Kommende 5-års periode

Femårsplan

- Styret har lagt alle prosjekter som tidligere lå i femårsplanen på is, pga. at dreneringsarbeidet blir vesentlig dyrere enn antatt. Det vil derfor ikke bli utført annet enn nødvendig vedlikehold fremover en periode.
- Utbedring av alle tilfluktsrom. Vi er pålagt utbedringen av Sivilforsvaret. Vi avventer tilbakemelding fra dem. Det har fortsatt ikke skjedd noe fra Sivilforsvarets side.

Styret følger vedlikeholdsplanen ABBL's fagfolk lager for oss. Denne blir oppdatert hvert 5 år

Dreneringsprosjektet

Vedlegg angående dreneringsprosjektet, nye økte kostnader og derav varsel om økning av felleskostnader

Underveis i dreneringsarbeidet har det vist seg å dukke opp mer fjell enn først antatt. Fjellet er meget hardt og må sprenges i stykker for å fjerne det. Dette blir fordyrende og gir også en del forsinkelser.

Borettslaget har fått en tilleggskostnad på ca. 19 millioner kroner. Styret søkte derfor om mer lån til dreneringsprosjektet og det har vi nå fått innvilget. Siden kostnaden for lånet kommer på toppen av alt det andre, må vi derfor øke felleskostnaden fra 1. juli 2025 med 15%, slik at vi klarer å betjene kostnadene vi vil få fremover.

Felleskostnadene vil etter dette bli ca.:

5-roms: 7 500
4-roms: 7 280
3-roms: 6 640
2-roms: 5 910
1-roms: 3 740

I forbindelse med digitalt årsmøte, innkaller styret til beboermøte 7. mai kl. 18 på Rykkinn skole. Utfyllende informasjon om dreneringsprosjektet vil bli gitt på dette møtet sammen med gjennomgåelse av innkallingen til generalforsamlingen., Vi ønsker at så mange som mulig møter.

Styret i Bryn Borettslag I A/L

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Bryn Borettslag I A/L, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	18 711 252	17 009 496	18 710 000	20 019 700
Annen driftsinntekt	2	354 295	275 351	334 000	354 000
Sum inntekter		19 065 547	17 284 847	19 044 000	20 373 700
Kostnader					
Lønnskostnad	3	1 132 253	1 189 779	1 166 000	1 208 060
Avskrivninger	4	582 582	626 750	582 000	179 000
Kostnad lokaler	5	5 650 196	5 276 756	5 761 000	6 253 000
Leie maskiner, inventar o.l.	6	483	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriale	7	22 221	51 915	100 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 154 590	2 236 846	1 900 000	800 000
Periodisk vedlikehold	9	8 208 319	2 427 930	15 800 000	39 418 000
Påkostning, rehabilitering, investering	10	0	0	300 000	0
Annen driftskostnad	11	3 626 672	3 639 646	3 742 000	3 810 000
Sum kostnader		20 377 316	15 449 622	29 351 000	51 683 060
Resultat før finansielle poster		-1 311 769	1 835 226	-10 307 000	-31 309 360
Finansielle poster					
Finansinntekt	12	45 297	137 159	30 000	80 000
Finanskostnad	13	5 695 167	4 500 497	5 910 000	8 291 893
Sum finansielle poster		-5 649 870	-4 363 338	-5 880 000	-8 211 893
Årsresultat		-6 961 639	-2 528 112	-16 187 000	-39 521 253

Balanse Bryn Borettslag I A/L, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter		23 231 909	23 256 359
Arbeidsmaskiner	14	40 500	60 750
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol	15	134 471	672 353
Sum varige driftsmidler		23 406 879	23 989 462
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		23 406 879	23 989 462
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		313 926	192 712
Andre fordringer	16	1 692 176	1 738 042
Sum fordringer		2 006 102	1 930 754
Bankinnskudd, kasse o.l	17	360 465	96 911
Sum omløpsmidler		2 366 567	2 027 665
Sum eiendeler		25 773 446	26 017 127

Balanse Bryn Borettslag I A/L, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	18	28 800	28 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	18	-83 100 830	-76 139 191
Sum egenkapital		-83 072 030	-76 110 391
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	19, 20	99 632 240	96 392 255
Øvrig langsiktig gjeld	21	3 906 200	3 906 200
Sum langsiktig gjeld		103 538 440	100 298 455
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 639 504	665 705
Forskudd innbetalinger		183 926	200 191
Annen kortsiktig gjeld	22	483 606	963 167
Sum kortsiktig gjeld		5 307 036	1 829 063
Sum gjeld		108 845 476	102 127 518
Sum egenkapital og gjeld		25 773 446	26 017 127

Bryn Borettslag I A/L

Sted:_____, dato:_____

Lisbeth Mysen Styreleder	Liv Solstad Styremedlem	Anders Hammargren Styremedlem
Monica Hansen Brandshaug Styremedlem	Silje Hagen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	10 037 448	10 658 124	10 036 000	10 756 976
Avdrag ordinære lån	2 764 356	2 251 308	2 764 000	2 140 831
Renter ordinære lån	5 909 448	4 100 064	5 910 000	7 121 893
Sum	**18 711 252**	**17 009 496**	**18 710 000**	**20 019 700**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Garasjeinntekter	5 000	0	0	0
Strøm el-bil	171 764	85 720	130 000	160 000
Salg av portåpner, bodbrikke og diverse	987	13 088	10 000	0
Husleie vaktmesterleilighet	176 544	176 544	194 000	194 000
Sum	**354 295**	**275 351**	**334 000**	**354 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	580 687	647 904	600 000	618 000
Påløpte feriepenger	55 012	77 748	72 000	74 160
Påløpte feriepenger	13 710	0	0	0
Styrehonorar	330 000	300 000	330 000	350 000
Arbeidsgiveravgift	128 935	135 082	130 000	135 000
Arbeidsgiveravgift feriepenger	9 690	10 963	10 000	10 300
Premie Yt.ordn - Storebrand	14 219	17 696	20 000	20 600
Premie Sliterordningen - avg.pl	0	387	0	0
Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0	0	4 000	0
Sum	**1 132 253**	**1 189 779**	**1 166 000**	**1 208 060**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 1

Note 4 - Avskrivninger

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Avskrivning på maskiner	20 250	64 417	44 000	20 000
Avskrivning på inventar	562 332	562 332	538 000	159 000
Sum	**582 582**	**626 750**	**582 000**	**179 000**

Note 5 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	3 299 221	2 831 451	3 208 000	3 783 000
Vaktmestertjenester	36 038	36 750	80 000	80 000
Lys, varme, energi	1 613 167	1 838 421	1 930 000	1 700 000
Renhold	341 805	322 835	333 000	350 000
Annen kostnad lokaler	66	0	0	0
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	208 446	152 501	130 000	200 000
Sommer- og vinterkostnader	151 453	94 798	80 000	140 000
Sum	**5 650 196**	**5 276 756**	**5 761 000**	**6 253 000**

Note 6 - Leie maskiner, inventar o.l.

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie datasystemer	483	0	0	0
Sum	**483**	**0**	**0**	**0**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	11 982	51 915	100 000	15 000
Driftsmateriale	8 925	0	0	0
Datautstyr (hardware)	699	0	0	0
Arbeidsklær og verneutstyr	615	0	0	0
Sum	**22 221**	**51 915**	**100 000**	**15 000**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	822 950	1 272 825	70 000	500 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	264 503	638 422	0	200 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	34 455	65 040	0	100 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	1 830 000	0
Forsikringsskadesaker	32 682	260 559	0	0
Sum	**1 154 590**	**2 236 846**	**1 900 000**	**800 000**

Note 9 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Fasade	-237 375	0	0	0
Drenering/grunnarbeider	7 647 640	0	0	39 418 000
Garasjeanlegg	15 094	0	0	0
Elektriskanlegg	782 960	0	0	0
Sum	8 208 319	2 427 930	15 800 000	39 418 000

Note 10 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	0	0	300 000	0

Note 11 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	459 087	438 343	460 000	472 000
Honorar for juridisk bistand	0	0	10 000	10 000
Annen fremmed tjeneste	0	0	10 000	0
Kontorrekvisita	0	4 209	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	38 000	8 125	60 000	10 000
Elektronisk kommunikasjon	10 614	17 578	20 000	20 000
Porto og andre forsendelseskostnader	23 541	26 011	27 000	25 000
Elektroniske fellesavtaler	1 956 913	1 850 643	1 982 000	2 040 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	47 106	35 787	50 000	50 000
Gave, ikke fradragsberettiget	7 543	4 182	10 000	10 000
Kontingent boligbyggelaget	144 000	144 000	144 000	144 000
Forsikringspremie	907 888	1 071 696	908 000	989 000

Note 11 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	8 563	12 624	40 000	20 000
Bank og kortgebyrer	9 773	9 500	11 000	10 000
Andre gebyrer	213	0	0	0
Kostnader for bomiljøtiltak	13 431	16 948	10 000	10 000
Sum	**3 626 672**	**3 639 646**	**3 742 000**	**3 810 000**

Note 12 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	7 265	5 297	0	0
Renter plasseringskonto	38 032	4 565	30 000	80 000
Finansinntekt	0	127 298	0	0
Sum	**45 297**	**137 159**	**30 000**	**80 000**

Note 13 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	5 695 167	4 500 497	5 910 000	8 291 893
Sum	**5 695 167**	**4 500 497**	**5 910 000**	**8 291 893**

Note 14 - Arbeidsmaskiner

	Traktor	Høytrykksspyler	Traktor	Feiemaskin	Snøfreser	Gressklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	123 750	23 728	662 500	118 000	101 250	124 500
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	123 750	23 728	662 500	118 000	101 250	124 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	123 750	23 728	662 500	118 000	60 750	124 500
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	40 500	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	20 250	0
Anskaffelsesår :	2015	2009	2018	2019	2021	2012
Antatt levetid i år :	3	3	5	3	5	3

Note 15 - Driftsmidler, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l

	Renovasjonsanlegg	Strøsingelcontainer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 689 413	122 250
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 689 413	122 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	2 554 942	67 238
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	134 471	55 013
Årets avskrivninger :	537 882	24 450
Anskaffelsesår :	2020	2022
Antatt levetid i år :	5	5

Note 15 - Driftsmidler, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og årlige avskrivninger

Note 16 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Annen restanse	1 468 258	1
Restanse miljøgebyr (mva)	50	50
Periodisering kostnader	254 701	467 313
Erstatningsmessige skader	-30 832	1 270 679
Sum	**1 692 176**	**1 738 042**

Note 17 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Kasse	2 306	2 306
Bankinnskudd (driftskto)	296 104	58 569
Sparekonto Boligbanken	36 741	4 889
Skattetrekkskonto	25 314	31 147
Sum	**360 465**	**96 911**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 18 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Innskutt andelskapital	**28 800**	**28 800**
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-76 139 191	-73 611 079
Fra årets resultat	-6 961 639	-2 528 112
Sum annen egenkapital	-83 100 830	-76 139 191
Sum egenkapital	-83 072 030	-76 110 391

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

Note 19 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Pantelån	0	8 760 015
Pantelån	19 814 430	0
Pantelån	79 817 810	87 632 240
Sum	**99 632 240**	**96 392 255**

Det er stilt følgende pant: Eiendommen med bygninger er stilt i pant. Bokført verdi på panteobjektet er kr. 23 176 896,-

Note 20 - Gjeld

Kreditor:	BoligBanken ASA	BoligBanken ASA	BoligBanken ASA	BoligBanken ASA
Formål:	Verandaer	Verandaer	Div rehabilitering	Verandaer og diverse
Lånenummer:	**96660140740**	**96660136247**	**96660136255**	**96660162795**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2021	2021	2024
Rentesats:	5.70 %	5.70 %	5.70 %	5.85 %
Beregnet innfridd:	12.01.2024	10.01.2050	12.01.2024	12.01.2050
Opprinnelig lånebeløp:	8 000 000	90 000 000	11 030 000	19 814 430
Lånesaldo 01.01:	7 814 431	79 817 810	8 760 015	0
Avdrag i perioden:	7 814 431	0	8 760 015	0
Opptak i perioden:	0	0	0	19 814 430
Lånesaldo 31.12:	**0**	**79 817 810**	**0**	**19 814 430**
Saldo 5 år frem i tid:	0	71 512 041	0	17 819 722

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660136247	14	312 027	4 368 378
	141	302 769	42 690 429
	44	276 210	12 153 240
	75	245 706	18 427 950
	14	155 558	2 177 812
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660162795	14	77 459	1 084 426
	141	75 161	10 597 701
	44	68 568	3 016 992
	75	60 995	4 574 625
	14	38 617	540 638

Note 21 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Borettsinnskudd	3 906 200	3 906 200
Sum	**3 906 200**	**3 906 200**

Note 22 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Skattetrekk	25 314	31 147

Note 22 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Skyldig arbeidsgiveravgift	6 987	16 985
Påløpt arbeidsgiveravgift	21 571	10 886
Påløpte feriepenger	85 583	77 749
Påløpte renter	339 836	322 452
Forskudd/overdekn medlemskrav	2 500	2 000
Forskudd inkassogebyr (mva)	100	100
Avsetning	0	500 000
Utleggskonto	1 715	1 850
Sum	**483 606**	**963 167**

Note 23 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	198 603	963 154
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-6 961 639	-2 528 112
Tilbakeføring avskrivninger	582 582	626 750
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-16 574 445	-2 863 189
Opptak lån	19 814 430	4 000 000
Årets endring disponible midler	-3 721 654	-1 391 301
Disponible midler UB	-2 940 469	198 603

Resultat og balanse med noter for Bryn Borettslag I A/L.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bryn Borettslag I A/L

Styreleder	Lisbeth Mysen (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Silje Hagen (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Anders Hammargren (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Monica Hansen Brandshaug (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Liv Solstad (sign.)	09.04.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i A/L Bryn Borettslag I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: IHCG5-SXXQB-SICG5-9I3O5-JHBD1-BCL2G

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IHCG5-SXXQB-SICG5-9I3O5-JHBD1-BCL2G

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-09 15:48:31 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IHCG5-SXXQB-SICG5-9I3O5-JHBD1-BCL2G

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bryn Borettslag I A/L onsdag 14.05.2025 kl. 23:59 - https://abbl.bbl.no/minside.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Lisbeth Mysen

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Geir Ellefsen fra ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 90 andelseiere som registrerte seg digitalt.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Silje Hagen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Ansvarsfrihet for styret

Vedtak:
Ansvarsfrihet for styret, ble godkjent.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Vedtak:
Godkjent, kr. 350 000 til intern fordeling

6. Saker fra styret

6.1 Endring av husordensreglene pkt 3 a, første setning

I dag lyder setningen:

FELLESOMRÅDER INNENDØRS
a) Oppgangene skal til enhver tid være ryddet slik at det ikke skapes mistrivsel eller helsefarlige forhold. Det er ikke lov å oppbevare private eiendeler i oppgangen eller andre fellesarealer, bortsett fra HC-artikler.

Vedtak:
a) "Oppgangene skal til enhver tid være ryddet slik at det ikke skapes mistrivsel eller helsefarlige forhold.

Det er ikke lov å oppbevare private eiendeler i oppgangen eller andre fellesarealer, **verken ute eller inne**, bortsett fra HC-artikler. "

6.2 Nytt pkt 14 i husordensreglene

Vedtak:
14. Mating av fugler og andre dyr
Mating av fugler og andre dyr er ikke tillatt på området vårt pga. tiltrekking av skadedyr og forsøpling.

6.3 Vaktmestervikar for inneværende styreperiode 2024/25

I løpet av inneværende styreperiode 2024/25 var vaktmesteren en del syk i tillegg til avvikling av ferie. Styret gjorde derfor en del forefallende arbeid i denne perioden. Dette er ut over styrets plikter i vervet som styremedlem. Vi ber om lønn for 35 timer fordelt på de forskjellige som arbeidet i perioden, totalt kr 15 750.

Vedtak:
Det blir utbetalt kr 15 750 i lønn til fordeling etter timer i styret for forefallende vaktmesterarbeid.

6.4 Avlastning/vikarløsning for vaktmester

I løpet av et styreår kan vaktmesteren trenge hjelp eller være borte fra jobb i forskjellige henseende. I stedet for alltid å leie inn vikar, er det lettvint at styret selv tar seg av noe av det forefallende arbeidet. Dette er ut over styrets plikter i vervet som styremedlemmer. Vi foreslår derfor at alle som har verv i styret, kan jobbe time for time innenfor en ramme på kr 100 000 uten å be generalforsamlingen om dette i etterkant for hver styreperiode.

Vedtak:

Alle medlemmer i styret kan utøve forefallende vaktmesterarbeid i løpet av styreåret lønnet per time og innenfor en ramme på totalt kr 100 000.

7. Budsjettforslag for 2025

Vedtak:

Budsjettet innebærer 15% økning av felleskostnadene fra 1. juli. Tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Styreleder Lisbeth Mysen er ikke på valg og har 1 år igjen

Vedtak:

Tatt til orientering

8.2 Valg av styremedlemmer

Silje Hagen ble valgt.

Det ble stemmelikhet mellom Monica Hansen Brandshaug og Kenneth Gruer-Hansen. Etter loddtrekning ble Monica valgt til styremedlem

Vedtak:

Monica Hansen Brandshaug og Silje Hagen ble valgt for 2 år

Liv Solstad er ABBLs representant og fungerer inntil eventuelt styret i ABBL utpeker en annen.

8.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Kenneth Gruer-Hansen og Sven Bredesen ble valgt for 1 år

8.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Benita Rozanna A. Fjellstad og Heidi Fostad ble valgt.

Protokoll for Bryn Borettslag I A/L

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Lisbeth Mysen (sign.)	21.05.2025
Protokollvitne	Silje Hagen (sign.)	21.05.2025

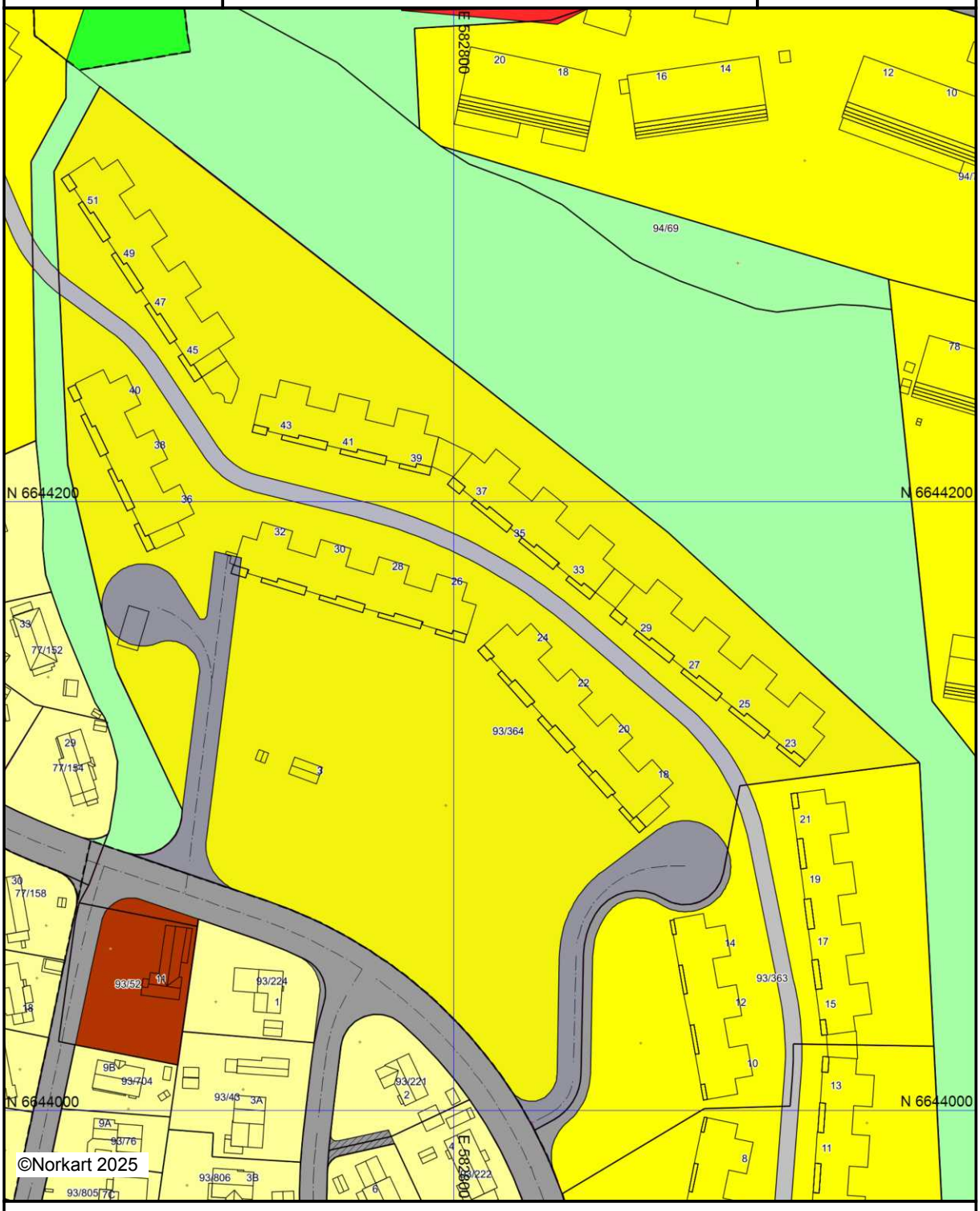
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 93/364
Adresse: Bjørnebærstien 20
Dato: 23.10.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



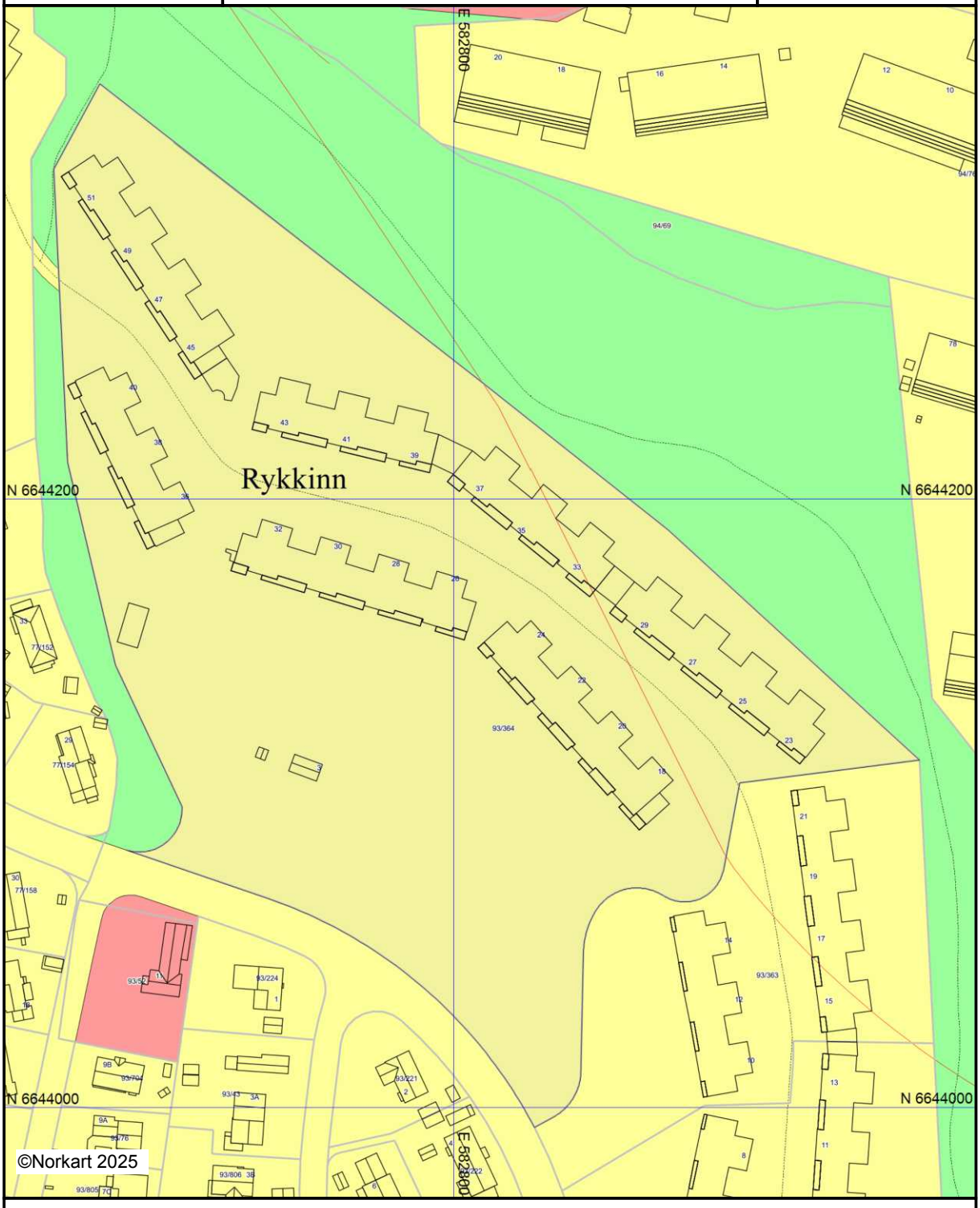
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 93/364
Adresse: Bjørnebærstien 20
Utskriftsdato: 23.10.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



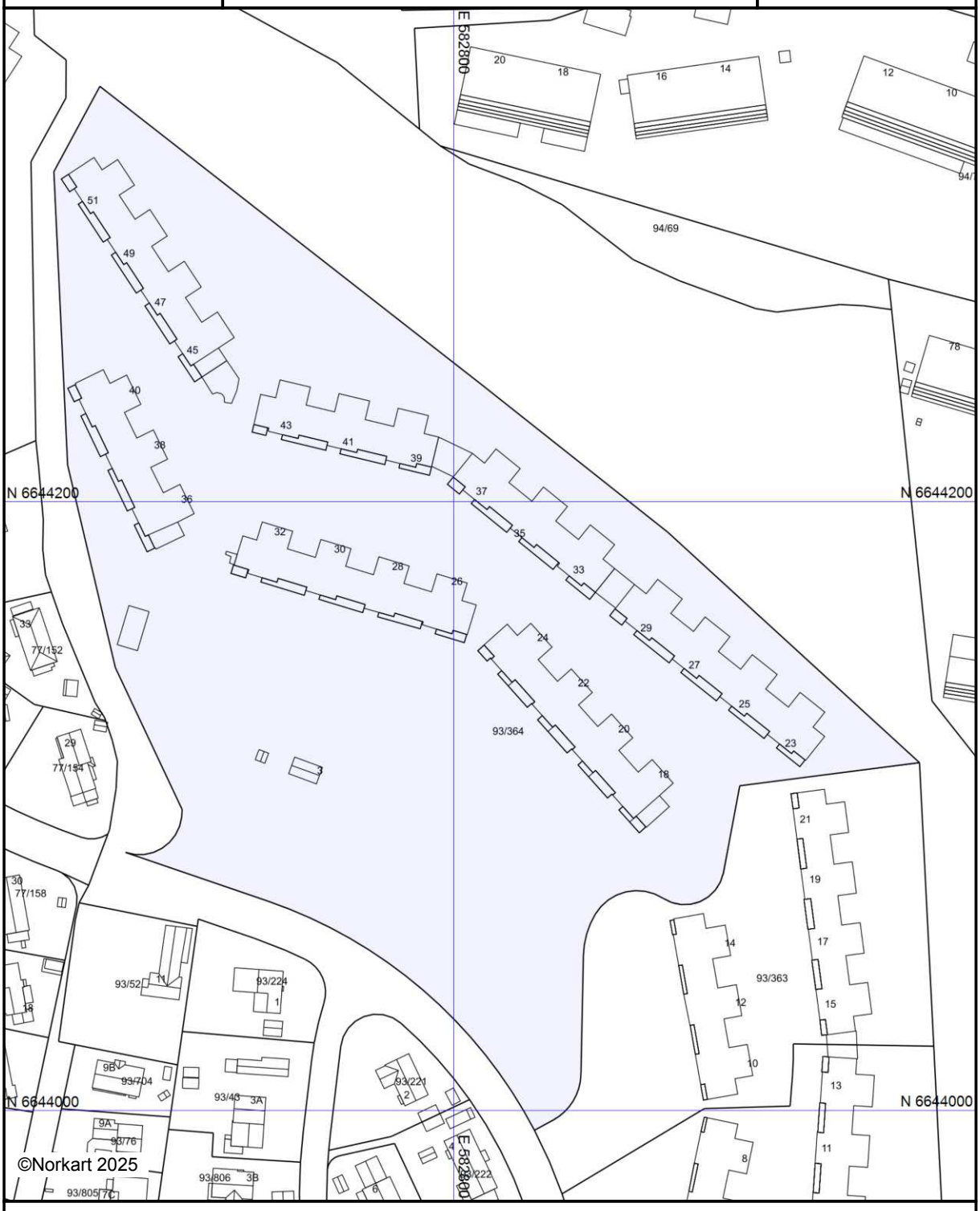
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 93/364
Adresse: Bjørnebærstien 20
Utskriftsdato: 23.10.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 23.10.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	364	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørnebærstien 20, 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	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 44 299 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

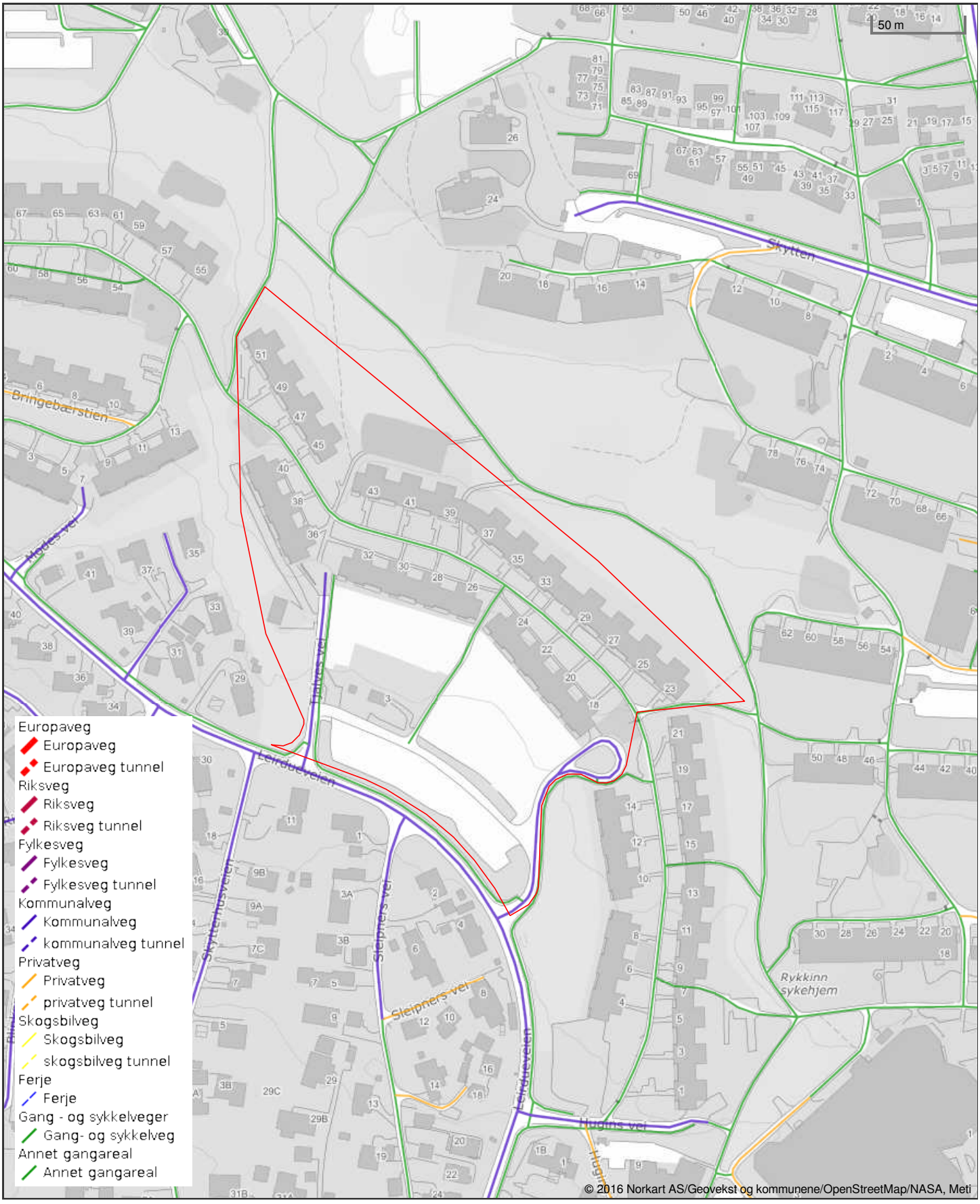
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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**	1 588 m^2
	Formål	Gang-/sykkelvei
	Delareal	3 236 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	16 126 m^2
	Formål	Blokkbebyggelse
	Feltnavn	H3
	Delareal	23 349 m^2
	Formål	Blokkbebyggelse
	Feltnavn	Q

Utskriftsdato: 23.10.2025

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 93/364//



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

Megleropplysninger

Gnr:	**93**	Bnr:	**364**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Bjørnebærstien 20, 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	**Tiltak**	**Dokumenter**					
16/28091	Balkonger	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

10/1-73

FERDIGATTEST

BJØRNEBÆRSTIEN 18, 20, 22, 24

Lerdueveien 433-70

93 189 3 3/1-73

Nybygg

Blokk med garasje

Bærum kommune v/eiendomssjefen

Ark. Klippgen-Holm-Halvorsen-Lysklett

Ragnar Evensen A/S

Torstein Olsen

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Norconsult As

Postboks 626

1303 SANDVIKA

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	16/28091 - 20/165429/ARNMAR	10.08.2020

Adresse - Tiltak:	Bjørnebærstien 18-24 - blokk 3 - balkonger
Gnr/Bnr:	93/364
Tiltakshaver:	A L Bryn Borettslag I
Ansvarlig søker:	Norconsult As

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Det er i gjennomføringsplan versjon 5, datert 3.8.20, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Arnfinn Martinsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Skatteetaten

Dato
23.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Organisasjonsnr 950 610 956 Andelsnr 187

Eiendommens adresse:

Bjørnebærstien 20, 1348 RYKKINN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 433 389
Som sekundærbolig:	kr 5 733 555

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bjørnebærstien 20, 1348 Rykkinn
Gnr. 93, Bnr. 364, andelsnr. 187 i AL BRYN BORETTSLAG I, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250492

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.
