PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

BJØRNEBÆRSTIEN 69

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

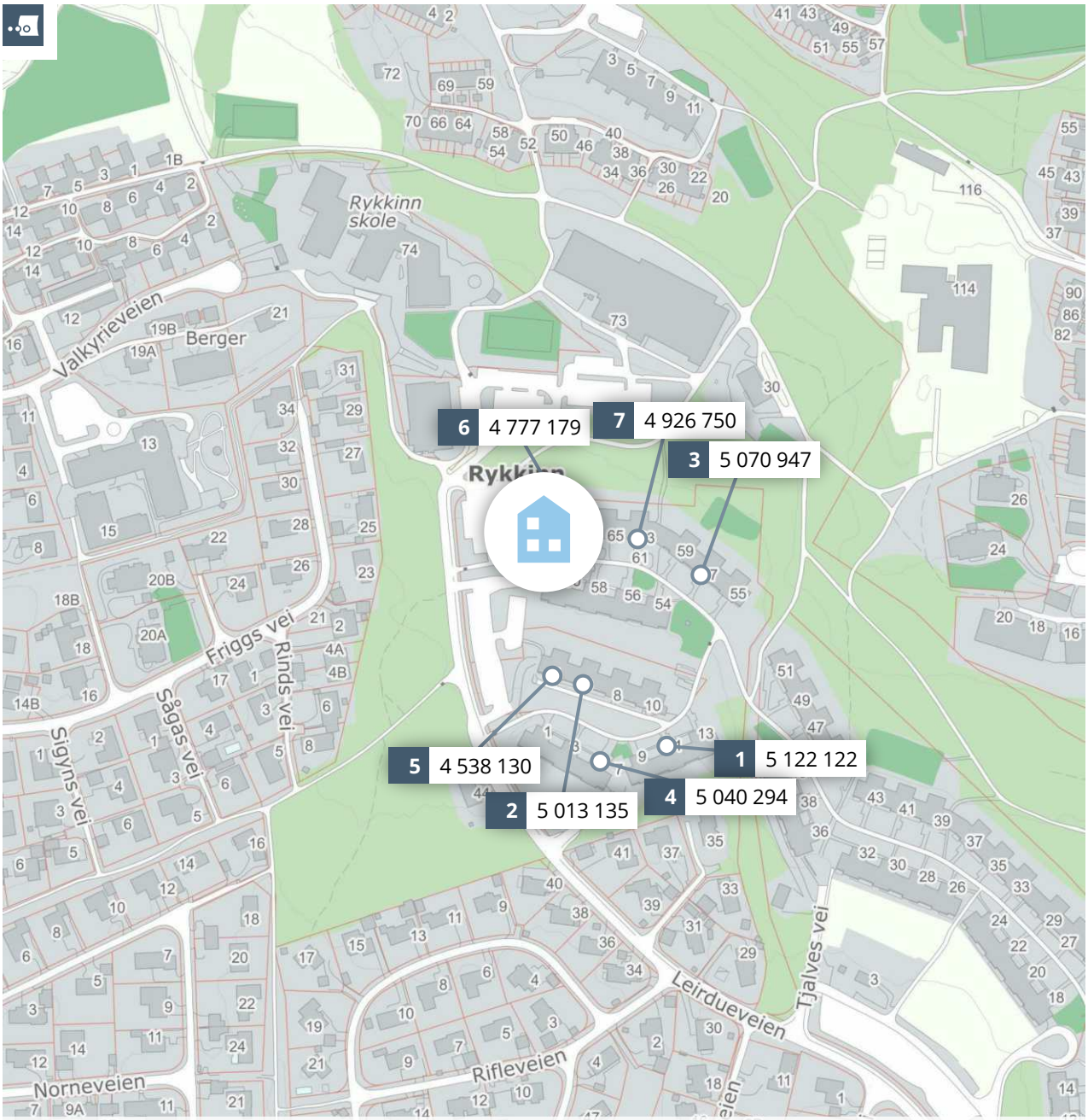
Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører -

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BJØRNEBÆRSTIEN 69

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 14.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjørnebærstien 69, 1348 RYKKINN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 93 BNR 365 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Rykkinn 18

Verdivurdert til

4 300 000

168 575	4 468 575	48 049
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	93 m²	- m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						1972

Fellesutgifter	5 990
Formue	7 081
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bringebærstien 11									
	92 m²	1972	4. etg	3 sov	17.09.2024	4 950 000	**4 950 000**	172 122	5 122 122	**55 675**
2	Bringebærstien 6									
	87 m²	1971	3. etg	3 sov	10.03.2025	4 400 000	**4 400 000**	613 135	5 013 135	**57 622**
3	Bjørnebærstien 57									
	92 m²	1972	3. etg	3 sov	18.02.2025	4 990 000	**4 900 000**	170 947	5 070 947	**55 119**
4	Bringebærstien 5									
	91 m²	1972	2. etg	3 sov	03.06.2025	4 970 000	**4 870 000**	170 294	5 040 294	**55 388**
5	Bringebærstien 4									
	86 m²	1971	4. etg	2 sov	28.06.2024	3 950 000	**3 925 000**	613 130	4 538 130	**52 769**
6	Bjørnebærstien 67									
	105 m²	1972	1. etg	4 sov	11.07.2025	4 690 000	**4 600 000**	177 179	4 777 179	**45 497**
7	Bjørnebærstien 63									
	104 m²	1972	1. etg	4 sov	16.09.2025	4 690 000	**4 750 000**	176 750	4 926 750	**47 373**

- Romslig leilighet i 3. etasje
- Solrik sørvendt balkong
- Stue m/spiseplass
- Kjøkken med innredning fra 2023
- Bad
- Separat wc
- Vaskerom
- 3 soverom
- Stor gang m/garderobeskap
- Felles varmtvann
- Ekstern bod
- Garasjeplass med mulighet for el-lader

Leiligheten ligger fredelig til i et barnevennlig og veldrevet borettslag - med god intern beliggenhet. Det er enkel tilgang til

kollektivtransport med og sykkelavstand til Kolsås T-bane. Ca. 10 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 Blokk
5 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i Rykkinn 18 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

4.9M
4.7M
4 570 000 Prisantydning i snitt
4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
151
dager

Leiligheter solgt i Rykkinn 18 grunnkrets siste 9 mnd

11
leiligheter solgt

4.1M
4 065 000 Prisantydning i snitt
4 020 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
26
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

85 783 BÆRUM kommune i snitt siste 9 mnd

58 436 Rykkinn 18 grunnkrets i snitt siste 9 mnd

48 049 Bjørnebærstien 69
Totalpris 4 468 575

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Bjørnebærstien 69, 1348 RYKKINN
BÆRUM kommune
gnr. 93, bnr. 365
Andelsnummer 127

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



Befaringsdato: 14.11.2025 **Rapportdato:** 17.11.2025 **Oppdragsnr.:** 20692-1817 **Referansenummer:** IZ4111

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

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygning fra 1972.Leiligheten ligger i byggets 3.etasje, inneholder følgende rom: Entré, gang m/garderobeskap, 3 soverom, toalettrom, bad, kjøkken, vaskerom og stue m/spiseplass.
Ekstern bod i kjeller på nabobygg. Oppstillingsplass i felles garasje.

Byggeår 1972 indikerer at boligen har hovedkonstruksjoner og tekniske anlegg som har passert eller nærmer seg forventet brukstid.
Dette medfører en forhøyet risiko for funksjonssvikt på eldre anlegg og rør. Dette medfører også høyere løpende utgifter sammenlignet med nyere boliger.

TG 3- store eller alvorlige avvik er satt på våtrommene. Det må forventes oppgradering av disse.

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: 1972

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter i betongkonstruksjoner til ukjent byggegrunn.

Bærende konstruksjoner i betong. Fasader med teglstein, malt betong og fasadeplater.

Flatt tak, ukjent taktekket.

Isolerglassvinduer i trekarm fra 1993 og 2022.
Balkongdør fra 1994.

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør med kikkehulll og elektronisk lås.

Sørvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca 8 m2 med utgang/adkomst fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med:Belegg, vegg til vegg teppe, parkett og fliser.
Overflater vegger med: Malt tapet, malte plater, tapet, fliser og laminatplater.
Overflater tak med: Malt betong.

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

Innerdører bestående av malte fyllingsdører i tre.

Det er montert diverse garderobeløsninger.
Det er montert porttelefon.
Det er montert opplegg for internett.
Det er montert solskjerming på enkelte vinduer.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Gulv med belegg. Vegger med malte plater. Tak med malt betong.

Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskin.

Sluk i plast. Belegg klemt i sluket.

Mekanisk ventilasjon via felles avtrekk for bygget.

Bad med hovedkonstruksjoner som sluk, tettesjikt og rør fra byggeår. Overflate oppgradert med fliser og innredninge på 1990 tallet. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Gulv og vegger med fliser. Tak med malt betong.

Badet er innredet med servant med underskap og dusjkabinett.

Sluk i plast fra byggeår. Ingen synlig tettesjikt i sluket eller annet sted på badet.

Naturlig ventilasjon ved ventil til naborom. Det er spalte under dørblad for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2023 med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri. Det er ingen integrerte hvitevarer på kjøkkenet.

Kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr er løst plassert i nisjer i innredningen.

Det er laminatplater over benker som sprutbeskyttelse.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom fra byggeår.

Gulv med belegg. Vegger med malt tapet. Tak med malt betong.

Toalettrommet er innredet med gulvstående toalett og servant.

Mekanisk ventilasjon ved felles avtrekk for bygget. Det er spalte under dørblad for tilluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens røropplegg er fra byggeår med vannrør i kobber.
Hovedinntak for vann med stoppekraner er plassert i benkeskap på kjøkken.
Varmtvann gjennom felles opplegg for bygget.

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i boligen. Avløpsrør forøvrig i plast.
Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer og veggventiler.
Mekanisk avtrekk på toalett og vaskerom.

Oppvarming av boligen ved elektriske panelovner. Ingen varmekilder forøvrig.

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

Det er montert røykvarslere. Det er pupverapparat for slukning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

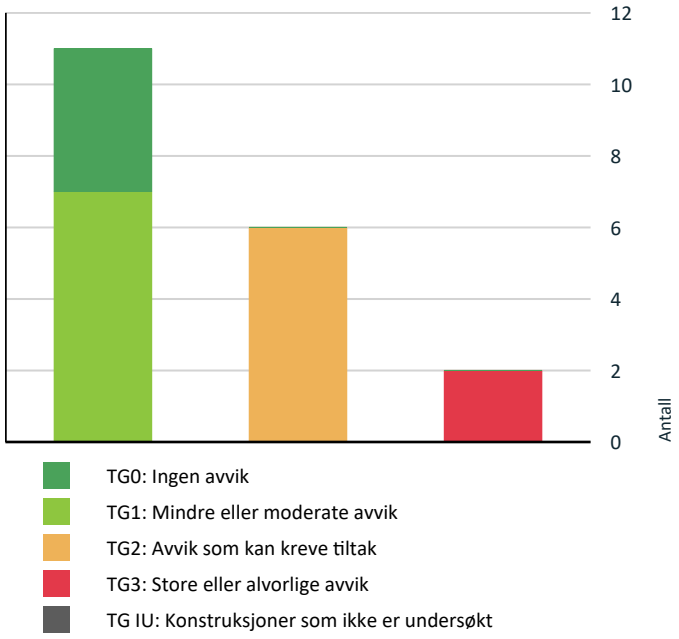
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

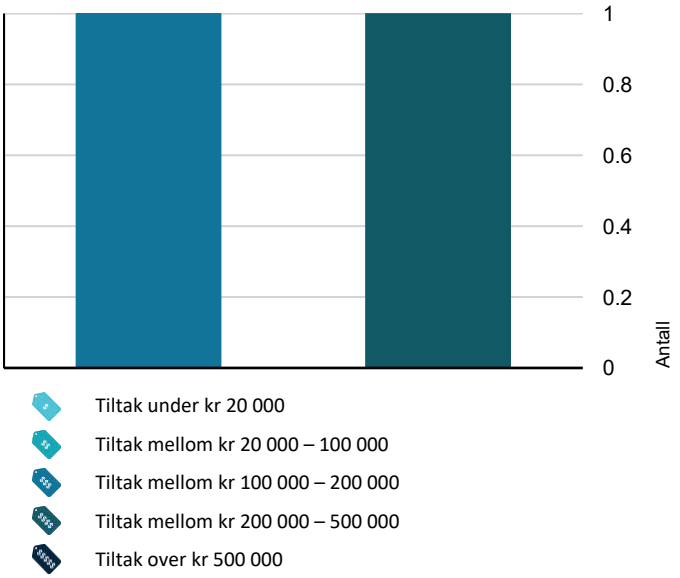
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1972

Kommentar
Byggemeldte tegninger fra 1970

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglassvinduer i trekarm fra 1993 og 2022.
Balkongdør fra 1994.

Vinduer og dører som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm. Eldre vinduer har også større risiko for punktering. Det ble likevel ikke observert punkterte vinduer på befaringstidspunktet, noe som kan være vanskelig å avsløre.

Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.
Normal garantitid for isolerglass er 5-10 år

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør med kikkehulll og elektronisk lås.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca 8 m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med malt betong. Rekkverk i stål og plater ca 92 cm høyde.
Det er montert belysning og stikkontakt tilknytting til balkongen.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.


Rekkverkshøyde

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv med:Belegg, vegg til vegg teppe, parkett og fliser.
Overflater vegger med: Malt tapet, malte plater, tapet, fliser og laminatplater.
Overflater tak med: Malt betong.

Tilstandsrapport

Høyde mellom gulv og tak i stuen er 2,4 meter.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

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 og 1 soverom.

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

Det er målt planavvik ca 20 mm i stuen, dette er også gjeldene innenfor 2 meters avstand. Det er målt planavvik ca 17 mm på soverom

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.


Lasermåling stue

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innerdører bestående av malte fyllingsdører i tre.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad med hovedkonstruksjoner som sluk, tettesjikt og rør fra byggeår. Overflate oppgradert med fliser og innredninge på 1990 tallet. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Gulv og vegger med fliser. Tak med malt betong.

Badet er innredet med servant med underskap og dusjkabinett.

Sluk i plast fra byggeår. Ingen synlig tettesjikt i sluket eller annet sted på badet.

Naturlig ventilasjon ved ventil til naborom. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Tilstandsrapport

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

Det nevnes spesielt:
Tettesjikt lot seg ikke konstatere, ved bruk av bad uten tettesjikt er det høy risiko for lekkasjer ut av rommet.
Dersom det er tettesjikt har dette passert forventet brukstid.
Det er observert noe «bom» i gulvfliser.
Det er observer riss i fuger på vegg bak dusjkabinett og flere av disse er smurt med silikon.
Det er ikke montert mansjetter/tetteløsning på rørgjennomføringer

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000


Sluk.


Riss i fuger.

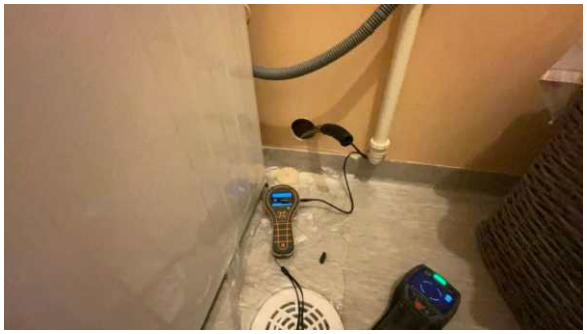

Gjennomføringer uten mansjetter

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 mellom bad og vaskerom, fra vaskerommet.

Tilstandsrapport



Fuktsøk mot bad

3.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Gulv med belegg. Vegger med malte plater. Tak med malt betong.

Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskin.

Sluk i plast. Belegg klemt i sluket.

Mekanisk ventilasjon via felles avtrekk for bygget.

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

Det nevnes spesielt:
Det er kun hjelpesluk i rommet med avløp ført til sluk i badet, dette avviker fra preakseptert løsning for våtrom. Våtrom skal ha eget sluk.
Det er ingen tettesjikt på vegg i våtesoner og ingen tetteløsninger på rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Hjelpesluk



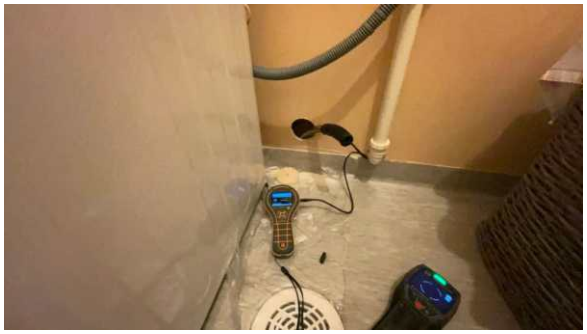
Rørgjennomføringer.

3.ETASJE > VASKEROM

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 mellom bad og vaskerom, fra vaskerommet.

Tilstandsrapport



Fuktsøk i bunnsvill.

KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2023 med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri. Det er ingen integrerte hvitevarer på kjøkkenet.

Kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr er løst plassert i nisjer i innredningen.

Det er laminatplater over benker som sprutbeskyttelse.

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

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

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.



Kullfilterventilator.

SPESIALROM

3.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra byggeår.

Tilstandsrapport

Gulv med belegg. Vegger med malt tapet. Tak med malt betong.

Toalettrommet er innredet med gulvstående toalett og servant.

Mekanisk ventilasjon ved felles avtrekk for bygget. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Det anbefales på generelt grunnlag automatisk lekkasjesikring i rom med vanninstallasjoner uten sluk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligens røropplegg er fra byggeår med vannrør i kobber. Hovedinntak for vann med stoppekraner er plassert i benkeskap på kjøkken.
Varmtvann gjennom felles opplegg for bygget.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i boligen. Avløpsrør forøvrig i plast.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer og veggventiler. Mekanisk avtrekk på toalett og vaskerom.

Varmesentral

Oppvarming av boligen ved elektriske panelovner. Ingen varmekilder forøvrig.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Tilstandsrapport

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.
   1972 Noe oppgradert i 2023.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæringer er ikke fremvist for takstmann.

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?
    Ja Det foreligger lite dokumentasjon på anlegget og store deler er eldre. Utvidet el-kontroll med tilhørende retting av avvik og modernisering av anlegget må forventes.

Generell kommentar

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

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

Tilstandsrapport



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 pupverapparat 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?
   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

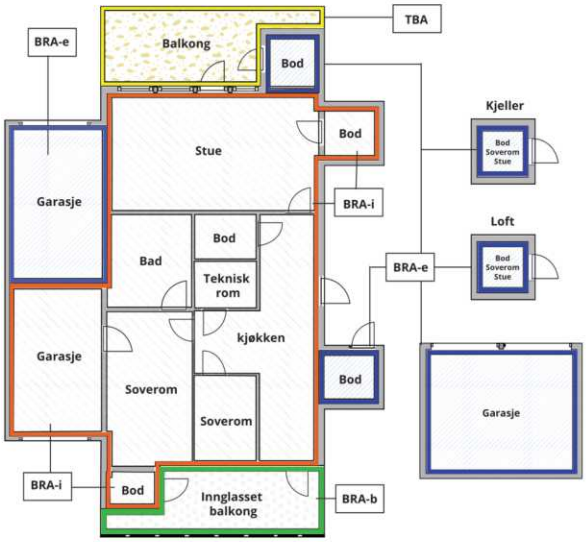
Hva er måleverdig areal?

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	93			93	8
SUM	**93**				**8**
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Entré, gang m/garderobeskap, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom, kjøkken, vaskerom, stue m/spiseplass		

Kommentar

Bod i kjeller på nabobygg er ikke medtatt i arealoppstilling som følge av at denne ligger i annet bygg. Areal i boden er 1 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens 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: Eier opplyser at det har vært utført noe el-arbeider i 2023. Ingen dokumentasjon er fremvist.

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	93	0

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.11.2025	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Anne Elisabeth Viggen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	93	365		0	29196.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bjørnebærstien 69

Hjemmelshaver
Al Eineåsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AL EINEÅSEN BORETTSLAG	954875431			Viggen Anne Elisabeth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
127

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 garasje.
Gjesteparkering i borettslaget.

Bod

Bod i kjeller på nabobygg på 1 m2.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.11.2025	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått. (Denne er utfylt etter befaringen, dette avviker fra NS3600 og øker risiko for at kjente feil ikke oppdages/kontrolleres på befaringen.)	Gjennomgått	1	Nei
Bærum Kommune	11.08.1970	Byggemeldt planskisse for leiligheten.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	14.11.2025	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.11.2025	

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.

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/IZ4111

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.
7250516

Selger 1 navn
Anne Elisabeth Viggen

Gateadresse
Bjørnebærstien 69

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: 1972

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 53

Antall måneder: 2

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: 7250516

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250516

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: 7250516

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: 7250516

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Viggen	2638c38fd2c8e01ad620e7e483eb285834e4ed9a	15.11.2025 20:46:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250516

- 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 69

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	4 min 0.3 km
Bryn og Hammerbakken skole (1-7 kl... 328 elever, 21 klasser	20 min 1.7 km
Eineåsen skole (8-10 kl.) 297 elever, 19 klasser	6 min 0.5 km
Eineåsen skole avd. Gommerud (8-10... 210 elever	8 min 0.6 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	8 min 3 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	9 min 3.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bergerstien Linje 160, 160E	7 min 0.6 km
Kolsås Linje 3	7 min 2.4 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	13 min 9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 23.6 km
Oslo Gardermoen	57 min

BARNEHAGER

Berger barnehage (1-5 år) 84 barn	6 min 0.5 km
Gommerud barnehage (1-5 år) 87 barn	6 min 0.5 km
Glitre barnehage Avd Bakkeplassen ... 51 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Rykkinn	8 min
Meny Rykkinn	13 min

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

VARER/TJENESTER

Rykkinn Senter	13 min
Vitusapotek Rykkinn	12 min
Kolsås Vinmonopol	7 min

SPORT

Rykkin fritidshus	3 min
Berger skole	4 min
FitnessRoom Rykkinn	13 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

Boligopplysninger:

A/L Eineåsen Borettslag	Vår ref.:	24/112
BJØRNEBÆRSTIEN 69	Type:	Tilknyttet borettslag
1348 RYKKINN	Eiere:	Anne Elisabeth Viggen
Organisasjonsnr: 954 875 431	Andelsnr:	127

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 990

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	900
	FELLESUTGIFTER	4 893
	AVDRAG LÅN	197

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	168 575	Gjeld siste årsoppg.:	170 976
Klient ajourf. lån:	31 217 076	Klient gj. s. årsoppg.:	31 690 882

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907068298, Handelsbanken
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 07.01.2026: 5.64% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 327
- Saldo per 07.01.2026: 1 657 194
- Andel av saldo: 8 949
- Første termin/første avdrag: 30.04.2023 (siste termin 31.03.2053)

Lånenummer: 94907068271, Handelsbanken
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 07.01.2026: 5.64% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 299
- Saldo per 07.01.2026: 14 698 168
- Andel av saldo: 79 372
- Første termin/første avdrag: 30.04.2023 (siste termin 30.11.2050)

Lånenummer: 94907068301, Handelsbanken
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 07.01.2026: 5.64% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 327
- Saldo per 07.01.2026: 9 164 501
- Andel av saldo: 49 489
- Første termin/første avdrag: 05.05.2023 (siste termin 05.04.2053)

Lånenummer: 94907070691, Handelsbanken
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 07.01.2026: 5.64% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 332
- Saldo per 07.01.2026: 5 697 213
- Andel av saldo: 30 766
- Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 31.08.2053)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Mads Melgård Pedersen
Adresse:	Bjørnebærstien 65
Postnr/-sted:	1348 RYKKINN
E-post:	styret@eineaasen.no

Parkering: Se vedtektene

Boligopplysninger:

A/L Eineåsen Borettslag
BJØRNEBÆRSTIEN 69
1348 RYKKINN

Vår ref.: 24/112
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Anne Elisabeth Viggen

Organisasjonsnr: 954 875 431

4: Særskilte opplysninger

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	170 976	Andre inntekter:	60
Annen formue:	7 081	Utgifter:	10 568		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 93/365
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441875

Husordenreglement for Eineåsen Borettslag

Borettslagets styre er tillagt ansvaret for Husordensreglementet – jfr. Borettslagslovens § 5-11 – pkt. 4.
Husordensreglementet har sitt utspring i de vedtatte vedtekter for borettslaget samt intensjonene i Naboloven, og anviser de konkrete "kjøreregler" man ser er nødvendige i et bofellesskap som et borettslag faktisk er.
Styret anbefaler at disse Husordensregler sees i sammenheng med vedtektene, samt informasjon på borettslagets nettsider
Vedtatt på generalforsamling 10. mai 2016
Justert av styret 4. mai 2020
Sist endret generalforsamling 25. mai 2021.

1. GENERELT

1.1 HENSIKT
Husordensreglementet har til hensikt å skape gode forhold innen vårt borettslag. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendig, vil vi med Husordensreglementet sikre beboerne trivsel og hygge i borettslaget. Ved at Husordensreglementet blir fulgt, og alle opptrer med respekt og forståelse overfor hverandre oppnås det trivsel

1.2 OMFANG OG GYLDIGHET
Husordensreglementet er en del av bruksretten til leiligheten, og meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensreglementet.

2. BRUK AV LEILIGHETEN

2.1 STØYBESTEMMELSER
Alle beboere plikter til enhver tid å opptre slik at de ikke er til unødig sjenanse for hverandre.
NB! Husk det er lytt i våre hus.
Hamring, boring og annen støyende aktivitet skal være avsluttet innen kl. 20.00 på hverdager og innen kl. 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille!

2.2 SKADER/ANSVAR/FORSIKRING
Andelseier er selv ansvarlig for alle skader som påføres leiligheten. Om det oppstår store skader på leiligheten som for eksempel vannskade, brannskade og lignende - kontakt vaktmester - tlf. 905 70 808 og ABBL v/teknisk avdeling – tlf. 67 57 40 00. Borettslaget er forsikret med bygningskasko. I tillegg har borettslaget en glassforsikring som dekker alle vinduer i borettslaget. Ut over dette må beboer melde skaden via skadeskjema på ABBL sine nettsider eller epost til skade@abbl.no Se ellers vedtektenes § 21. Alle andelseiere må selv huske å tegne innboforsikring. Utenfor kontortid benyttes forsikringsselskapets alarmtelefon - Gjensidige 03100 For mer informasjon se ABBL sine hjememsider.

2.3 VEDLIKEHOLD av leiligheten er nærmere definert i vedtektenes § 6. Se spesielt om bytte av sluk.

2.3.1 PERSONLIG ANSVAR
Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig vedlikehold m.v., er andelseieren ansvarlig for.

2.3.2 BEGRENSNINGER - Det må ikke settes i gang utbedringer/ -vedlikeholdsarbeid mot fellesareal (f. eks utgangsdør) uten at styret har godkjent dette.

2.3.3 FOREBYGGENDE VEDLIKEHOLD – UNNGÅ TILSTOPPING - Skyll vasker og sluk en gang imellom med fettløsende midler som f.eks salmiakk (ikke benytt pulverprodukter). Dette løser opp fett og belegg og hindrer tilstopping. Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann. Ved tilstopping kan det fås fettløsende avløpsåpner på styrerommet.

2.4 ANDRE INTERNE BESTEMMELSER
2.4.1 RISTING OG LUFTING av tøy og sengetøy skal ikke foregå fra vinduer eller balkonger.

2.4.2 BLOMSTERKASSER som henges på utsiden av balkongen må være forsvarlig sikret slik at de ikke faller ned. Blomsterkassene må tas ned om vinteren. Det er ikke tillatt å plassere løse gjenstander på toppen av rekkverkene.

2.4.3 BRANNSLUKNINGSUTSTYR som tilhører borettslaget, skal ikke fjernes fra leiligheten. Brannslukkings apparatet og røykvarsler er påbudt i alle leilighetene og blir fulgt opp av styret.

2.4.4 BRANNINSTRUKSEN er hengt opp i oppgangene. Alle beboere har et særskilt ansvar om å sette seg inn i denne. Denne finnes også på våre nettsider.

2.4.5 Det er forbudt å bruke fyrverkeri mellom blokkene.

2.5 GREIT Å VITE
2.5.1 NØKLER V-nøkler går til inngangsdør og garasje, og er beregnet på voksne. B-nøkler går kun til inngangsdør og er beregnet på barn. Den enkelte beboer er ansvarlig for at nøkler ikke kommer på avveie eller i hendene på uvedkommende. Ekstra nøkler kan bestilles hos vaktmester - mob. Tlf: 905 70 808 , og leveres beboer via posten (oppkrav).

2.5.2. STOPPEKRAN finnes i hver leilighet, normalt under kjøkkenbenken. Hovedstoppekran er i garasjeanlegget under hver oppgang. Ta eventuelt kontakt med vaktmester ved behov - tlf: 905 70 808.
Et godt råd:
Hvis rør springer lekk og stoppekran ikke straks kan stenges, surres et håndkle eller lignende rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

2.5.3 GRILLING på verandaen er tillatt, men kun med gass- eller elektrisk grill. Vis hensyn!

2.5.4 BRANNSTIGE (Modumstige) er montert på yttervegg. Denne kan kun utløses fra etasjen du står og nedover. I tillegg er det montert knusbar plate på verandaene mellom leilighetene i 3 og 4 etg.

2.5.5. UTLUFTING av leilighetene er ikke tillatt igjennom oppgangen – bruk vinduene. Spaltelukene i vinduene anbefales holdt åpne for å unngå undertrykk som kan oppstå pga. viften i luftekanalene. Dersom disse holdes lukket, vil det kunne komme trekk inn andre steder, som kan medføre "sotflekker". Det er ikke tillatt å koble tørketrommel og kjøkkenvifte til ventilasjonsanlegget. Det anbefales at man "hurtiglufter" ved å åpne vinduene og/eller verandadøren for fullt i noen få minutter – også på vinterstid. Les mer om dette i eget skriv som ligger på våre nettsider.

3. TRAPPEOPPGANG

3.1 ORDEN OG RENHOLD

Oppgangene skal til enhver tid være ryddet og rengjort slik at det ikke skapes mistrivsel eller helsefarlige forhold. Renholdet utføres ukentlig av et innleid firma.

3.2 MERKING AV INNGANGSDØR

Inngangsdør til hver leilighet skal beboer selv merke med navneskilt. Vaktmester er behjelpelig med å skaffe navneskilt til ringetablå og postkasser - mob. tlf. 905 70 808.

3.3 ANNET

Utgangsdøren i første etasje skal til enhver tid være låst! Kun barnevogner kan settes under trappen i første etasje. Det er forbudt å røyke i oppgangene og levende lys er strengt forbudt.

4. RENOVASJON

4.1 AVFALLSSORTERING

Det finnes 2 lokasjoner i borrettslaget hvor man enkelt kan utøve kildesortering etter instrukser gitt av kommunen. Alle lukene er merket med type avfall. Unntak er papp og papir hvor det finnes containere ved parkeringsplassen. Glass og metall finnes det egne gjenvinningsstasjoner i nærområdet.
For mer informasjon om kildesortering anbefales du å kontakte kommunen direkte

5. HUSDYRHOLD

5.1 SØKNAD

Husdyrhold er kun tillatt etter innvilget søknad. Søknad om husdyrhold skal sendes styret på fastsatt skjema, hvor underskrifter av alle oppgangens beboere fremkommer.

5.2 STELL OG LUFTING AV DYRENE - BÅNDTVANG

De som har fått tillatelse til å holde husdyr, plikter å gi dyrene forskriftsmessig stell og passe dem slik at de ikke er til sjenanse for øvrige leieboere. Ved lufting av dyr skal dette foretas av en person som mestrer dyret. Uavhengig av den generelle båndtvang i Bærum kommune, skal hunder holdes i bånd på borettslagets område hele året. Dette gjelder også i oppgangene. Det er kun tillatt med innekatt i borettslaget.
Dyr må ikke etterlates alene i leiligheten uten at eieren er sikker på at dette ikke medfører sjenanse for naboer.

EKSKREMENTER SOM DYRET MÅTTE ETTERLATE SEG I TRAPPER, GANGER, PLENER, VEIER, SANDKASSER E.L. SKAL STRAKS FJERNES!

5.3 SKADER OG KLAGER - KONSEKVENSER

Ved enhver skade som påføres borettslagets eiendom av hund/katt blir eieren av dyret erstatningspliktig.
Regler for dyrehold er ment å fremme et mer ansvarsbevisst dyreforhold. For husk, det er dyreeieren selv som i de fleste tilfeller er skyld i opposisjon mot dyret. Eventuelle klager skal rapporteres skriftlig til styret. Dersom eieren ikke retter seg etter skriftlig advarsel, kan styret forlange dyret fjernet med 1 - en måneds varsel. Brudd på dette er likelydende med brudd på husleiekontrakten (boretten).

6. BODER/YTRE ROM

Alle leiligheter disponerer en bod som ligger i tilfluktsrom eller i garasjeanlegg. (Se også § 8 i vedtektene)

6.1 GENERELT

Alle andeler har tilgang til bodareal ved hjelp av elektronisk brikkelås. Alle andeler har fått utlevert 1 stk. nøkkelbrikke. Om denne av en eller annen grunn er blitt borte kan beboer kjøpe ny brikke ved å ta kontakt med vaktmester i hans arbeidstid eller oppgangskontakt, se eget oppslag. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige gjenstander/væsker i bodene som for eksempel, men ikke begrenset til, bensin, spraybokser, løsemidler, rengjøringsmidler, oljeholdige produkter etc.

6.2 MERKING

Boden skal merkes med navn/nr. Umerkede boder kan tømmes uten forvarsel av styret. Boden kan leies ut, men dette skal meldes styret på eget skjema.

6.3 TØMMING FØR FRAFLYTTING

Beboere som har bod, er pliktig til å tømme denne før fraflytting.

7. GARASJER

7.1 GENERELT

Alle leiligheter unntatt 1-roms leilighetene, disponerer en parkeringsplass i garasjeanlegget. Unødvendig opphold og kjøring i garasjen er ikke tillatt. Kjøretøy parkert utenfor faste henviste plasser, vil bli fjernet for eiers regning. Alle kjøretøy som er parkert i garasjen skal være forsikret.
Garasjeplassen kan leies ut, men kun til andre beboere i borettslaget. Dette skal meldes styret på eget skjema. Vi anbefaler alle andelseiere om å bruke fjernkontroll for åpning av garasjeportene. Disse fås
kjøpt hos vaktmester eller av bodvakt. Skal ikke ligge synlig i bilene.

7.2 TILGANG OG BRUK

Uvedkommende og folk som ikke bor i borettslaget skal ikke ha tilgang til garasjen, og den skal til enhver tid holdes låst. Barn skal ikke oppholde seg i garasjene uten grunn.
Fellesgarasjeanlegget tillates ikke benyttet for utførelse av bilreparasjoner, vask eller brannfarlige arbeider av noe slag.

7.3 ORDEN

Kun bilens naturlige tilbehør kan oppbevares i garasjen. Dette innbefatter: ski/ takboks og dekk. Sykler kan også plasseres der. Intet av dette som her er nevnt må være til hinder for fremkommeligheten i garasjeanlegget. Garasjeplassen skal holdes ryddig.

7.4 DEKKOPPHENG OG SKAP

Det vil være mulig å ha enten et skap eller oppheng for dekk.
Kan bestilles via borettslagets nettsider. Vaktmester tar kontakt for betaling og installasjon

7.5 ILDSFARLIG MATERIALE og væsker skal ikke oppbevares i garasjen.

7.6 EL-BIL
All lading av EL-bil forekommer etter gjeldende løsning for beboere. Informasjon rundt opprettelse og bruk av ladepunkt finnes på våre nettsider.

7.7 VEGGER, SØYLER OG TAK
Det skal ikke forekomme noen form for borring, banking eller annen form for endring i garasje. Det er katodisk beskyttelse i betongkonstruksjonen som kan skades av endring.
Ved overtredelse av denne bestemmelsen vil beboer bli satt økonomisk ansvarlig.

8. PARKERING

8.1 GENERELT
Parkeringsplassen ute er kun beregnet på beboernes biler og gjester. Lastebiler kan kun parkeres på parkeringsplassen ute etter nærmere avtale med styret – se pkt. 8.2.

8.2 DOKUMENTASJON AV PARKERINGSBEHOV
Andelseiere som ønsker å benytte den store parkeringsplassen til opplag for campingvogn eller tilhenger, skal sende skriftlig søknad om dette til styret. Styret ser det som en fordel å få kartlagt andelseiernes parkeringsbehov, mye på grunn av en del uvedkommende langtidsparkering. P-plass kan imidlertid ikke garanteres pga. mulig plassmangel.

8.3 FORBUDT OMRÅDE
All parkering foran inngangspartiene og på områder som ikke er avsatt til parkering er forbudt. Ulovlig parkering kan medføre borttauing på eiers regning. Det foreligger her en avtale med redningsselskapet NAF. Vi vil også minne om at beboerne er ansvarlige for å opplyse sine gjester om parkeringsbestemmelsene.

8.4 UREGISTRERTE KJØRETØY
Skal ikke hensettes i garasjen eller på parkeringsplassen. Disse vil bli fjernet av styret for eiers regning og risiko uten forvarsel. Det foreligger her en avtale med redningsselskapet NAF.

9. SYKLER

Sykler skal parkeres i sykkelstativer utenfor hver oppgang i sommerhalvåret – ikke hensettes ved innganger, oppkjørsler, i oppganger eller kjellerbodgangen. Ved første snøfall skal sykler plasseres i sykkelbod eller på garasjeplass.

10. UTOMHUSANLEGGENE

10.1 GENERELT
Vær med å verne om vegetasjonen og beplantningen, og vær behjelpelig med å lære barna forståelse for hvor skadelig det er å bryte kvister og på annen måte skade omgivelsene. Bruk de opparbeidede atkomstveier til husene, og unngå at det blir laget snarveier da disse lett blir "alfarvei". Plenene tåler normalt bruk/lek! Fotballsparking og sykling på plenene er ikke tillatt, men henvises til ballplass bak Bjørnebærstien 55-59.

10.2 TREFELLING skjer kun når/hvis søknad på fastsatt skjemaer godkjent av styret.

10.3 GRILLPLASSEN ved Bjørnebærstien 55 er for alle beboere i borettslaget, og har god

kapasitet.

10.4 LEKEPLASSENE er for alle barna i borettslaget. Aktivitetene er regulert gjennom oppslag på egne skilter. Det skal være ro på lekeplassene etter kl. 2100.

10.5 TAKENE
Ferdsel på takene i borettslaget er forbudt. Takdekket kan av den grunn bli ødelagt med risiko for vannlekkasje, noe som igjen kan forårsake store skader i leilighetene.

11. ANNET

11.1 MARKISER - FARGER
Markiser kan settes opp av den enkelte beboer, men skal ha samme farge/mønster på duken. Fargekombinasjonen i vårt borettslag er blå og grå stripet.

11.2 UTLÅN AV BILTILHENGER
Borettslaget har tilhenger til utlån - gratis. Kontakt vaktmester/styret for bestilling og nøkkel - tlf. 905 70 808 (09.00-15.00)
Låntaker er økonomisk ansvarlig for evt. skader eller andre mangler som oppstår i låneperioden

11.3 FELLESUTGIFTER (husleie) skal betales hver måned. I denne inngår bl.a. varmtvann, off. utgifter, tv, internett og vaktmester – jf. vedtektenes § 20. Evt. økning i kapasiteten for TV- og internett-tilgang bestilles direkte hos signalleverandøren og bekostes av den enkelte beboer selv.

11.4 BILTRAFIKK i borettslaget skal kun gjøres i ytterste nød, ved utrykning og flytting/møbeltransport.
Veien gjennom borettslaget er en kommunal vei åpen for allmenn ferdsel, klassifisert som gangvei.

11.5 KLAGER skal meldes skriftlig til styret; beboer@eineaasen.no eller i postkasse i døren på styrerommet, Bjørnebærstien 61.

12. KONSEKVENSER FOR BRUDD PÅ VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLEMENT

12.1 STYRETS MYNDIGHET
Styret har myndighet til å beslutte utkastelse av beboere som ikke retter seg etter vedtektene/-husordensreglementet og skriftlige advarsler.

12.2 TVANGSSALG
Ved vedvarende problemer for eksempel med høylytt festing rettes en skriftlig klage til styret. Styret kan etter skriftlige advarsler gi salgspålegg til ustyrlige beboere. Dersom boligen ikke er solgt innen tre måneder, kan styret begjære boligen tvangssolgt.

Vedtekter for
A/L Eineåsen Borettslag



tilknyttet

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG AL

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

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

Forretningskontoret er i Bærum kommune.

Borettslaget er tilknyttet Asker og Bærum Boligbyggelag 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.

Styret kan kommunisere med alle andelseierne og eventuelle leietakerne elektronisk. Det er andelseiers ansvar å registrere seg via borettslagets hjemmesider for mottak av digital kommunikasjon fra styret. Andelseiere som motsetter seg digital kommunikasjonsform vil kun motta lovpålagt informasjon per post.

vedtatt på konstituerende generalforsamling 18.11.1969,
med endringer av 26.02.73, 13.04.78, 27.04.81, 28.04.82, 01.04.92, 15.04.93, 21.04.94, 26.04.99.
Revidert i henhold til ny lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39, vedtatt på Generalforsamling 3 mai 2006.
Sist endret på ordinær generalforsamling 07.05.08, 10.05.16, 26.04.18,01.05.20, 16.11.20, 25.05.21, 27.02.22, 03.03.23, 27.06.25

Vedtekter for
A/L Eineåsen Borettslag

§ 4. Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i laget og rett til å nytte fellesarealet 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.

Dersom noen nytter boretten i strid med lov, vedtekter eller husordensregler på en slik måte at det påfører borettslaget et økonomisk tap, kan vedkommende bli holdt økonomisk ansvarlig i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige regler.

Andelseieren kan si opp boretten med frist på minst 6 måneder, jfr borettslagsloven **§§1-2 og** 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. Andelseier skal en gang pr. år meddele styret om hvem som leier boligen, fortrinnsvis før generalforsamlingen.

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 ikke fasaden innenfor balkongen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører og vinduer med karmer, men ikke utskiftning av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
Uavhengig av det som er nevnt ovenfor, har borettslaget ansvar for utskiftning av sluk, samt vedlikehold og utskiftning av sikringsskap. Borettslagets ansvar for sluk er begrenset oppad til kr. 8.000,- inkl. mva., og dekkes mot kvittering.
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. Der det er nødvendig med bygningsmessige inngrep for å skaffe tilgang til ovennevnte installasjoner, er borettslaget kun ansvarlig for etterarbeider tilsvarende utbedring av selve inngrepet med tilbakesetting til ordinær, enkel standard. Eventuelle påkostninger eller utbedringer utover det som her er nevnt, må bekostes av andelseieren, uansett hvilken standard boligen var i før inngrepet fant sted.

§ 8. Garasje / Bod

Alle leiligheter, med unntak av 1-roms leilighetene, disponerer en plass i felles garasjeanlegg.
Styret har oversikt over andelens tilhørende plass i felles garasjeanlegg.
Felles garasjeanlegg har katodisk beskyttelse og ingen beboere/utenforstående skal bore i betongen uten eksplisitt samtykke fra styret. Ved overtredelse vil den enkelte bli stilt økonomisk ansvarlig.

Alle leiligheter har bod i felles kjelleranlegg.
Garasjen/boden kan ikke leies/lånes ut til andre enn de som bor i borettslaget.
Andelseier skal en gang pr. år meddele styret om hvem som leier garasje/bod, fortrinnsvis før generalforsamlingen

§ 9. Forandringer av bygning eller bolig

Andelseiere må ikke uten godkjennelse fra borettslagets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygning eller boligen, sette opp skillevegger og lignende eller flislegge balkong, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser m.m. Parabol-/TV antenner skal ikke stikke over balkong-/verandakant.

Urettmessige tiltak som påfører borettslaget et økonomisk tap kan i samsvar med erstatningsrettslige regler gi borettslaget grunnlag for erstatningskrav mot andelseier som har gjennomført tiltaket.

§ 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 på abbl.no og/eller på borettslagets nettsider.
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 forkjøpsretthaveren.

Når laget har benyttet forkjøpsretten på vegne av en av de forkjøpsrettsberettigede 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.

Forkjøpsretthaveren 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 forkjøpsretthaveren 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 forkjøpsretthaveren 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 forkjøpsretthaveren si seg ubundet av løsningskravet innen 2 - to uker etter at boligen ble overtatt. Sier forkjøpsretthaveren seg ubundet i samsvar med første punktum, faller lagets ansvar for betaling av løsningssummen bort.

§ 13. Mislighold

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

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

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

§ 14. Styret

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer med 2 til 4 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. Varamedlemmene er også valgkomite.

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

§ 15. Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de stemmene som er gitt. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget. Vedtak kan fattes med to stemmer, når kun tre styremedlemmer møter på styremøtet.

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

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

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

3 salg eller kjøp av fast eiendom,

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

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

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

Vedtak om sammenslåing av andeler kan treffes av styret.

§ 16. Firmategning

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

§ 17. Generalforsamlingen

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

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

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

7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Budsjett legges frem for generalforsamlingen til orientering.

Ved digital generalforsamling skal det avholdes et beboermøte i forkant med gjennomgang av innkallingen.

§ 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 til sammen. 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.
Se egen informasjon om dette på borettslagets hjemmesider.

§ 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. Disse kan ikke være i konflikt med lovens intensjoner.

Endring av:

1. Vedtektsbestemmelse som gjelder vilkårene for å bli andelseier i laget
2. Vedtektsbestemmelse om forkjøpsrett
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.

§ 27 Delegasjon til boligbyggelagets generalforsamling

Valg av delegater til boligbyggelagets generalforsamling skjer på generalforsamling i borettslaget. Hvis det ikke er andre kandidater, velges styrets leder og de fire styremedlemmene (sist valgte styremedlemmer som også må være andelseiere), som delegater. Styrets varamedlemmer velges som vararepresentanter for de delegerte, dersom det ikke er andre kandidater.

A/L Eineåsen Borettslag

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i A/L Eineåsen Borettslag

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

Tid: onsdag 12.03.2025 kl. 18:00
Sted: http://minside.bbl.no/ABBL - Beboermøte Forsamlingssalen Rykkinn skole

Beboermøte i forkant av generalforsamling 12.03.2025 kl 18:00 | Forsamlingssalen Rykkinn skole

Avstemmingsperiode: 12.03.2025 kl. 18:00 til 17.03.2025 kl 08:00

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Mads Pedersen

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Eiendomsforvalter Geir Ellefsen v/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: Inger Lise Rasmussen

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

Honoraret justeres til 350.000,- i henhold til KPI justering som vedtatt på ordinær generalforsamling 2021 og justering grunnet merarbeid grunnet vaktmestersituasjonen. Summen utgjør i dag ca. 1.750,- per andel.

Forslag til vedtak: Styret får kr 350.000,- til intern fordeling som KPI justeres årlig.

6. Saker fra styret

Ingen saker til behandling

7. Saker fra beboere

Ingen saker til behandling

8. Budsjettforslag for 2025

Budsjettet fremkommer av høyre kolonne i regnskapet "budsjett 2025".

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

9. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Mads Melgård Pedersen
Styremedlem, Jon Are Bogsveen
Styremedlem, Kai Yong Slupphaug
Styremedlem, Sindre Uggedal
Styremedlem, Søren Pedersen
Varamedlem, Trude Ingjær Kjær
Varamedlem, Wenche Mjaaseth
Varamedlem, Karoline Elisabeth Batt Fjellstad
Varamedlem, Hanne Katinka Løken
Varamedlem, Wenche Wilsbeck

9.1 Valg av styreleder

Mads Pedersen er på valg og stiller til gjenvalg

Kort om kandidater:

Mads Pedersen
Som en erfaren og dedikert styreleder med 7 års erfaring, hvorav 6 år som styreleder, stiller jeg til gjenvalg for å fortsette jobben med å holde borettslaget i god stand slik at det er et godt sted å bo for våre beboere. Mitt mål er å fortsette det gode arbeidet sammen med resten av styret med å holde borettslaget i god stand. Både med tanke på bygninger, uteareal og stabil økonomisk drift, i tillegg til å utvikle borettslaget videre fremover.

Med min erfaring som produktsjef i mitt arbeid stiller jeg med sterk faglig kunnskap for regnskap og kostnadskontroll, noe jeg aktivt benytter for å holde borettslagets kostnader nede, samt lavest mulig fellesutgifter så langt det lar seg gjøre i praksis.

om en familiefar med 2 barn, forstår jeg viktigheten av et godt sted å bo for hele familien. Jeg ønsker å bidra til at vårt borettslag fortsetter å være et trygt og trivelig

sted å bo for alle.

Jon Torgersen
Innmeldt kandidat av May-Britt Johnsrud:

Jeg vil foreslå Jon Torgersen i Bringebærstien 1 til vervet som styreformann. Han er informert om at jeg foreslår han, og samtykket til dette.

Han vil jobbe for et inkluderende naboskap der beboerne føler seg godt ivaretatt, og med en god kommunikasjon med styret. Han er også opptatt av god økonomistyring og åpenhet rundt pengebruk i Borettslaget. Av tidligere arbeidserfaring kan nevnes styrearbeid i boligsameie, anleggsgartner og vaktmester.

Jeg er sikker på at han kommer til å gjør en en veldig godt jobb som styreformann. Han har vokst opp på Rykkinn og har bodd i Bringebærstien i 15 år. Han er således godt kjent i nabolaget, sosial, utadvendt, har gode lederegenskaper samt god gjennomføringsevne på sine prosjekter, og ikke minst - meget motivert for formannsvervet.

Kandidater:
Mads Pedersen
Jon Torgersen

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at Mads Pedersen velges inn til 2 nye år. Styret mener det er positivt for borettslaget med kandidatens erfaring som styremedlem og styreleder. Kandidaten har over tid bidratt med å fornye og modernisere styrets arbeidsmetoder. Han har også bidratt til at driften av borettslaget er god med økonomisk fornuftighet. Han har hatt fokus på at det har blitt tatt tak i nødvendig vedlikehold.

9.2 Valg av styremedlemmer

2 styremedlemmer skal velges.
Styremedlem (2år) Jon Are Bogsveen er på valg og stiller til gjenvalg
Styremedlem (1 år) Kai Slupphaug, trekker seg fra sitt verv.

Kort om kandidater:
Hanne Katinka Løken: Jeg bor i Bjørnebærstien 65 og ønsker å fremheve min vilje og dedikasjon til å bidra positivt til vårt borettslag ved å stille som styremedlem. Min erfaring som tidligere styremedlem gir meg et solid grunnlag for å ta meg dette vervet

Etter å ha sittet i styret ved flere tilfeller, med et år utenfor grunnet bytte av jobb og andre forpliktelser. Denne perioden har gitt meg verdifulle innsikter og erfaringer som jeg mener vil være til nytte for borettslaget. Jeg har fått anledning til å se borettslaget fra ulike perspektiver, og dette har styrket min overbevisning om viktigheten av et velfungerende styre for å skape et trivelig bomiljø for alle beboere.

Jeg ser fram til muligheten til å samarbeide med de andre styremedlemmene og bidra til å ta veloverveide beslutninger som vil gagne hele borettslaget. Jeg ønsker å jobbe for at borettslaget har åpenhet, samarbeid og trivsel.

Jon Are Bogsveen:
Jeg stiller til gjenvalg som styremedlem i vårt borettslag. De siste 4 årene har jeg hatt gleden av å være en del av styret og bidratt med min kunnskap om HMS og arbeidsgivers plikter overfor arbeidstaker, samt bidratt til borettslagets utvikling. Jeg har alltid stilt opp for borettslaget og vil fortsette å gjøre det i fremtiden.

Jeg er 38 år gammel og jobber som planleggingssjef for Skan-kontroll. Har bodd

sammen med min kone og barn i borettslaget i nesten 5 år. Jeg har vokst opp på Rykkinn og har et sterkt forhold til lokalmiljøet. Jeg ser frem til å fortsette å bidra til et trygt og godt boforhold for alle beboere i borettslaget.
Som styremedlem vil jeg også sørge for at borettslaget følger lover og regler på en korrekt måte, samt sørge for økonomisk ansvarlighet. Jeg vil jobbe for å øke beboernes tillit til styret ved å sikre transparens i beslutningsprosessen og sørge for at alle beboere har muligheten til å bli hørt.

Kandidater:
Jon Are Bogsveen
Hanne Katinka Løken

Styrets innstilling: Jon Are Bogsveen stemmes inn som styremedlem for 2 år og Hanne Katinka Løken stemmes inn som styremedlem for 1 år.

9.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2-4 varamedlemmer for 1 år.
Varamedlemmene er også valgkomité. Varamedlemmet med flest stemmer er første vara, den med nest flest stemmer er andre vara osv. Første vara er stedfortreder ved tilfeller hvor et styremedlem er fraværende

Utgående personer
Trude Kjær er på valg og stiller ikke til gjenvalg
Wenche Wilsbeck er på valg og stiller til gjenvalg
Hanne Katinka Løken stiller til valg som styremedlem
Karoline Fjellstad er på valg og stiller ikke til gjenvalg

Thea Enger stiller til valg

Kort om kandidater:

Thea Enger:
Jeg heter Thea Enger, er 31 år og bor i Bringebærstien 9.
Jeg bor sammen med mannen min Jørgen og våre to barn på 2,5 og 5,5 år.
Jeg har ingen erfaring med å sitte i et styre, men mener jeg likevel kan være et godt bidrag både som en ung stemme og med en bred kunnskap innen oppussing og vedlikehold.

Wenche Wilsbeck:
Jeg har vært en stolt beboer i Eineåsen Borettslag siden 1984, og gjennom årene har jeg aktivt deltatt i styret i forskjellige roller. Som både varamedlem og styremedlem i flere perioder har jeg opplevd gleden av å kunne påvirke beslutninger for vårt borettslag.

Min dedikasjon til borettslaget går også utover ordinært styrearbeidet. Jeg er en pådriver for ryddighet og trivsel i vårt borettslag. Å opprettholde et rent og ordentlig miljø er noe jeg tar på alvor, og jeg har oppmuntret mine medboere til å gjøre det samme. Jeg tror på viktigheten av å skape et hyggelig og trivelig borettslag for alle.

En annen viktig del av mitt engasjement er kommunikasjonen med kommunen og andre borettslag. Jeg har jobbet aktivt for å etablere og opprettholde gode forbindelser, noe som har ført til godt samarbeid.

Nå ønsker jeg å stille til gjenvalg for å fortsette å påvirke til positive og fornuftige løsninger til beste for alle beboere i borettslaget. Mitt sterke engasjement for vårt borettslag er drivkraften bak mitt kandidatur. Jeg ønsker å fortsette å bidra til et inkluderende og trivelig fellesskap, og jeg håper å fortsette å være en ressurs for Eineåsen Borettslag i årene som kommer.

Kandidater:
Wenche Wilsbeck

Thea Enger

Forslag til vedtak: Wenche Wilsbeck og Thea Enger velges for 1 år som varamedlemmer

Styrets innstilling: Wenche Wilsbeck og Thea Enger velges inn som varamedlemmer

9.4 Valg av valgkomité

9.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Valgt styreleder velges til representant til ABBLs Generalforsamling

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

Med vennlig hilsen
A/L Eineåsen Borettslag
Styret

A/L Eineåsen Borettslag

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Mads Melgård Pedersen, Bjørnebærstien 65
Styremedlem, Søren Pedersen, Bekkestuveien 18
Styremedlem, Kai Yong Slupphaug, BJØRNEBÆRSTIEN 63
Styremedlem, Sindre Uggedal, Bjørnebærstien 55
Styremedlem, Jon Are Bogsveen, Bringebærstien 13
Varamedlem, Wenche Wilsbeck, Bjørnebærstien 69
Varamedlem, Wenche Mjaaseth, Kokkerudåsen 4
Varamedlem, Hanne Katinka Løken, BJØRNEBÆRSTIEN 65
Varamedlem, Trude Ingjær Kjær, Bjørnebærstien 58
Varamedlem, Karoline Elisabeth Batt Fjellstad, Bjørnebærstien 57

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 204 andeler. Selskapets navn er A/L Eineåsen Borettslag med org.nr.: 954875431 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441875

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.

A/L Eineåsen Borettslag bruker system i henhold til myndighetenes krav til dokumentasjon

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 1.301.489,-

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 borettslaget, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

I året som har gått har styret hatt fokus på kostnadskontroll nå som større prosjekter er ferdigstilt. For nødvendig vedlikehold er borettslaget nå godt rustet for fremtiden. Styret jobber ut fra vedlikeholdsrapport som blir produsert sammen med ABBL's tekniske avdeling hvert 5 år. Den nyeste rapporten viser kun behov for mindre nødvendig vedlikehold.

Det har blitt som tidligere år blitt byttet vinduer suksessivt ved behov for dette der gamle vinduer er utslitt. 2024 ble det også utredet behov for skifte av røykluker i oppganger, et arbeid som starter i 2025.

Utover dette er det fokus på stabil økonomisk drift som er det viktigste arbeidet styret har holdt på med i 2024 og flere i styret har også påtatt seg alle de daglige oppgavene i fraværet av vaktmester. Dette arbeidet fortsetter frem til vaktmester er på plass igjen.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Ingen større vedlikehold eller innkjøp er gjort i 2024

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Det er planlagt utskifting av røykluker og røyk detektorer i alle oppganger som tilfredsstiller dagens krav til brannvern.

Lamper i oppganger skiftes ut suksessivt med nye moderne lamper med bedre lys.

Kommende 5-års periode

Styret følger vedlikeholdsrapport produsert høsten 2024 som mal for de kommende 5 år. Rapporten viser ingen vedlikeholdsbehov av stor økonomisk betydning de neste 5 årene.

Styret i A/L Eineåsen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.02.2025

Resultatregnskap A/L Eineåsen Borettslag, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	11 979 351	10 239 131	11 980 000	13 113 000
Annen driftsinntekt	2	276 867	183 661	257 000	316 000
Sum inntekter		12 256 218	10 422 792	12 237 000	13 429 000
Kostnader					
Lønnskostnad	3	1 063 689	1 211 264	1 128 000	1 186 840
Avskrivninger	4	89 625	179 250	90 000	92 700
Kostnad lokaler	5	4 092 054	3 958 867	4 367 000	4 763 330
Verktøy, inventar og driftsmateriale	6	93 893	89 361	0	50 000
Reparasjon og vedlikehold	7	975 995	1 887 130	1 580 000	1 000 000
Periodisk vedlikehold	8	28 963	14 953 735	50 000	350 000
Påkostning, rehabilitering, investering	9	91 292	0	0	950 000
Annen driftskostnad	10	2 571 586	2 660 551	2 544 500	2 705 500
Sum kostnader		9 007 096	24 940 158	9 759 500	11 098 370
Resultat før finansielle poster		3 249 122	-14 517 365	2 477 500	2 330 630
Finansielle poster					
Finansinntekt	11	11 121	78 223	10 000	40 000
Finanskostnad	12	1 958 754	1 285 639	2 000 000	1 938 000
Sum finansielle poster		-1 947 633	-1 207 416	-1 990 000	-1 898 000
Årsresultat		1 301 489	-15 724 782	487 500	432 630

Balanse A/L Eineåsen Borettslag, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter	13	16 762 400	16 762 400
Arbeidsmaskiner	14	0	89 625
Sum varige driftsmidler		16 762 400	16 852 025
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		16 762 400	16 852 025
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		66 367	54 867
Andre fordringer	15	463 940	377 250
Sum fordringer		530 307	432 117
Bankinnskudd, kasse o.l	16	1 094 359	881 421
Sum omløpsmidler		1 624 666	1 313 538
Sum eiendeler		18 387 066	18 165 563

Balanse A/L Eineåsen Borettslag, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	17	20 300	20 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	17	-15 992 870	-17 294 359
Sum egenkapital		-15 972 570	-17 274 059
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	18, 19	31 690 883	32 130 968
Øvrig langsiktig gjeld	20	2 352 100	2 352 100
Sum langsiktig gjeld		34 042 983	34 483 068
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		119 796	743 456
Forskudd innbetalinger		106 984	102 827
Annen kortsiktig gjeld	21	89 873	110 271
Sum kortsiktig gjeld		316 653	956 554
Sum gjeld		34 359 636	35 439 622
Sum egenkapital og gjeld		18 387 066	18 165 563

A/L Eineåsen Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Mads Melgård Pedersen Styreleder	Jon Are Bogsveen Styremedlem	Sindre Uggedal Styremedlem
Søren Pedersen Styremedlem	Kai Yong Slupphaug 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	9 590 726	8 408 195	9 591 000	10 676 000
Avdrag ordinære lån	466 688	787 272	467 000	437 000
Renter ordinære lån	1 921 937	1 043 664	1 922 000	2 000 000
Sum	11 979 351	10 239 131	11 980 000	13 113 000

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Strøm el-bil	152 779	178 772	200 000	160 000
Garasjeportåpner, mudin og kodebrikker	7 087	4 890	0	0
Husleie vaktmesterleilighet	117 000	0	57 000	156 000
Sum	276 867	183 661	257 000	316 000

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	548 426	544 079	600 000	600 000
Påløpte feriepenger	52 091	65 289	72 000	72 000
Påløpte feriepenger	13 720	0	0	0
Delvis fri bolig	0	0	20 000	0
Motkonto delvis fri bolig	0	0	-20 000	0
Tjenestepensjon OTP	17 971	0	0	0
Tjenetepensjon OTP motkonto	-17 971	0	0	0
Styrehonorar	300 001	280 000	300 000	350 000
Andre honorarer	0	150 000	0	0
Arbeidsgiveravgift	122 194	137 345	126 000	134 000
Arbeidsgiveravgift feriepenger	9 279	9 206	10 000	10 300
Refusjon sykepenger	-16 758	0	0	0
Premie Yt.ordn - Storebrand	33 679	25 015	18 000	18 540
Premie Sliterordningen - avg.pl	276	330	0	0
Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	780	0	2 000	2 000
Sum	1 063 689	1 211 264	1 128 000	1 186 840

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 1

Note 4 - Avskrivninger

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Avskrivning på maskiner	89 625	179 250	90 000	92 700
Sum	89 625	179 250	90 000	92 700

Note 5 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	2 299	8 400	11 000	11 330
Renovasjon, vann, avløp o.l.	2 488 772	2 227 298	2 481 000	2 862 000
Vaktmestertjenester	0	0	25 000	25 000
Lys, varme, energi	1 020 090	1 203 764	1 350 000	1 200 000
Renhold	327 712	312 239	315 000	330 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	146 841	90 540	100 000	150 000
Sommer- og vinterkostnader	106 340	116 627	85 000	185 000
Sum	4 092 054	3 958 867	4 367 000	4 763 330

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	43 835	89 361	0	50 000
Driftsmateriale	24 702	0	0	0
Programvare (software)	6 394	0	0	0
Arbeidsklær og verneutstyr	2 438	0	0	0
Andre driftsmidler	16 524	0	0	0
Sum	93 893	89 361	0	50 000

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	602 672	1 503 750	500 000	600 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	275 641	213 809	80 000	300 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	87 681	149 570	0	100 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	1 000 000	0
Forsikringsskadesaker	10 000	20 000	0	0
Sum	975 995	1 887 130	1 580 000	1 000 000

Note 8 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	28 963	14 953 735	50 000	350 000

Note 9 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	91 292	0	0	950 000

Note 10 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	357 167	340 872	355 000	366 000
Honorar for teknisk rådgivning	0	25 000	0	0
Honorar konsulenttjenester	3 750	3 750	4 000	0
Annen fremmed tjeneste	0	2 350	5 000	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	50 000	0
Elektronisk kommunikasjon	26 251	17 616	17 000	25 000
Porto og andre forsendelseskostnader	16 969	14 130	18 000	17 000
Elektroniske fellesavtaler	1 246 454	1 199 358	1 255 000	1 310 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	175 734	179 188	50 000	180 000
Gave, ikke fradragsberettiget	1 891	1 015	2 000	2 000
Kontingent boligbyggelaget	101 500	101 500	101 500	101 500
Forsikringspremie	598 384	698 061	635 000	652 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	9 023	41 043	27 000	20 000
Øredifferanser	1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	11 924	20 347	10 000	12 000

Note 10 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre gebyrer	242	0	0	0
Kostnader for bomiljøtiltak	22 296	16 322	15 000	20 000
Sum	2 571 586	2 660 551	2 544 500	2 705 500

Note 11 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	6 130	4 038	0	0
Renter plasseringskonto	4 991	9 321	10 000	40 000
Finansinntekt	0	64 864	0	0
Sum	11 121	78 223	10 000	40 000

Note 12 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	1 958 721	1 285 639	2 000 000	1 938 000
Andre rentekostnader	33	0	0	0
Sum	1 958 754	1 285 639	2 000 000	1 938 000

Note 13 - Bygninger/tomter

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bygninger	14 966 985	14 966 985
Tomter	1 795 415	1 795 415
Sum	16 762 400	16 762 400

Byggeår 1972

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsverdi pluss evt. påkostninger

Note 14 - Arbeidsmaskiner

	Traktor AC SP5008	Høytrykksvasker	Henger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	896 250	19 937	17 207
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	896 250	19 937	17 207
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	896 250	19 937	17 207
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0
Årets avskrivninger :	89 625	0	0
Anskaffelsesår :	2019	2012	2014
Antatt levetid i år :	5	3	3

Note 15 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Annen restanse	10 000	12 089
Periodisering kostnader	322 013	314 485
Erstatningsmessige skader	81 250	0
Påløpte renter	50 676	50 676
Sum	463 940	377 250

Kortsiktige fordringer

Note 16 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Kasse	3 924	3 924
Bankinnskudd (driftskto)	1 038 831	833 434
Sparekonto Boligbanken	27 646	23 439
Skattetrekkskonto	23 958	20 624
Sum	1 094 359	881 421

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 17 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Innskutt andelskapital	20 300	20 300
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-17 294 359	-1 569 577
Fra årets resultat	1 301 489	-15 724 782
Sum annen egenkapital	-15 992 870	-17 294 359
Sum egenkapital	-15 972 570	-17 274 059

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

Note 18 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	1 681 401	1 703 880
Gjeldsbrevlån	14 945 151	15 174 624
Gjeldsbrevlån	9 289 445	9 405 460
Gjeldsbrevlån	5 774 886	5 847 004
Sum	31 690 883	32 130 968

Det er stilt følgende pant: Eiendommen med bygninger er stilt i pant. Bokført verdi på panteobjektet er kr. 16 762 400,-

Note 19 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Nye leilighetsdører og oppussing oppganger	Betongrehabilitering garasjer og balkonger	Oppussing av vaktmesterleilighet	Ventilasjon i garasjer
Lånenummer:	94907068301	94907068271	94907068298	94907070691
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023	2023	2023
Rentesats:	6.14 %	6.14 %	6.14 %	6.14 %
Beregnet innfridd:	05.04.2053	30.11.2050	30.03.2053	30.08.2053
Opprinnelig lånebeløp:	9 931 376	15 370 140	1 800 000	5 902 594
Lånesaldo 01.01:	9 405 460	15 174 624	1 703 880	5 847 004
Avdrag i perioden:	116 015	229 473	22 479	72 118
Lånesaldo 31.12:	9 289 445	14 945 151	1 681 401	5 774 886
Saldo 5 år frem i tid:	8 587 330	13 570 041	1 551 695	5 343 204

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907068271	7	83 968	587 776
	108	80 706	8 716 248
	20	73 436	1 468 720
	59	63 400	3 740 600
	2	56 337	112 674
	7	45 598	319 186
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907068298	7	9 447	66 129
	108	9 080	980 640
	20	8 262	165 240
	59	7 133	420 847
	2	6 338	12 676
	7	5 130	35 910
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907068301	7	52 192	365 344
	108	50 164	5 417 712
	20	45 646	912 920
	59	39 407	2 325 013
	2	35 017	70 034
	7	28 342	198 394
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907070691	7	32 446	227 122
	108	31 185	3 367 980
	20	28 376	567 520
	59	24 498	1 445 382
	2	21 769	43 538
	7	17 619	123 333

Note 20 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Borettsinnskudd	2 352 100	2 352 100
Sum	2 352 100	2 352 100

Note 21 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Skattetrekk	23 958	20 624
Skyldig arbeidsgiveravgift	16 182	14 152
Påløpt arbeidsgiveravgift	2 407	9 206
Påløpte feriepenger	17 074	65 289
Påløpte renter	252	0
Forskudd/overdekn medlemskrav	1 000	1 000
Depositum	29 000	0
Sum	89 873	110 271

Note 22 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	356 984	-784 970
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 301 489	-15 724 782
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-440 075	-16 500 559
Opptak lån	0	29 601 516
Årets endring disponible midler	861 414	-2 623 825
Disponible midler UB	1 308 013	356 984

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For A/L Eineåsen Borettslag

Styreleder	Mads Melgård Pedersen (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Kai Yong Slupphaug (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Sindre Uggedal (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Søren Pedersen (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Jon Are Bogsveen (sign.)	19.02.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i AL Eineåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: GM5KI-1D51F-V4MBX-ZX7IG-LZV2I-POY7K

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: GM5KI-1D51F-V4MBX-ZX7IG-LZV2I-POY7K

PENNEO

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

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

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

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GM5KI-1D51F-V4MBX-ZX7IG-LZV2I-POY7K

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 A/L Eineåsen Borettslag onsdag 12.03.2025 kl. 18:00 - http://minside.bbl.no/ABBL - Beboermøte Forsamlingssalen Rykkinn skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Mads Pedersen

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Eiendomsforvalter Geir Ellefsen v/ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 76 andelseiere som registrerte seg digitalt.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Inger Lise Rasmussen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet 2024

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Ansvarsfrihet for styret

Vedtak:
Ansvarsfrihet for styret, ble godkjent.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Honoraret justeres til 350.000,- i henhold til KPI justering som vedtatt på ordinær generalforsamling 2021 og justering grunnet merarbeid grunnet vaktmestersituasjonen. Summen utgjør i dag ca. 1.750,- per andel.

Vedtak:
Styret får kr 350.000,- til intern fordeling som KPI justeres årlig.

6. Saker fra styret

Ingen saker til behandling

Vedtak:
Ingen saker fra styret ble behandlet

7. Saker fra beboere

Ingen saker til behandling

Vedtak:
Ingen saker fra eierne ble behandlet

8. Budsjettforslag for 2025

Budsjettet fremkommer av høyre kolonne i regnskapet "budsjett 2025".

Vedtak:
Tatt til orientering.

9. Valg

9.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Mads Pedersen ble valgt inn til 2 nye år.

9.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Jon Are Bogsveen ble valgt som styremedlem for 2 år og Hanne Katinka Løken ble valgt som styremedlem for 1 år.

9.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Wenche Wilsbeck og Thea Enger ble valgt for 1 år som varamedlemmer

9.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Varamedlemmer ble samtidig valgt til valgkomite

9.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:
Styreleder ble valgt som representant til ABBLs Generalforsamling

Protokoll for A/L Eineåsen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Mads Melgård Pedersen (sign.)	17.03.2025
Protokollvitne	Inger Lise Rasmussen (sign.)	17.03.2025

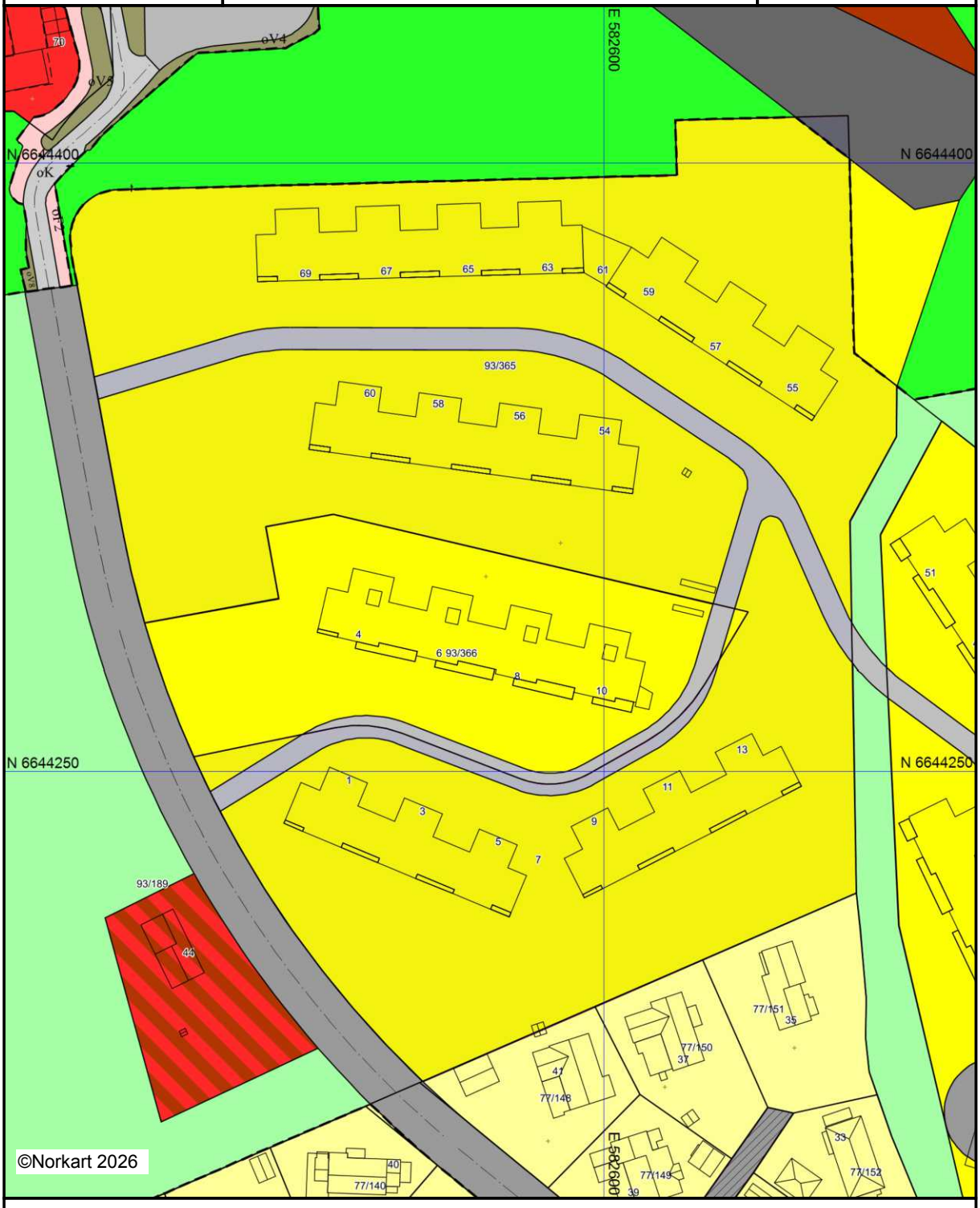
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 93/365
Adresse: Bjørnebærstien 69
Dato: 07.01.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



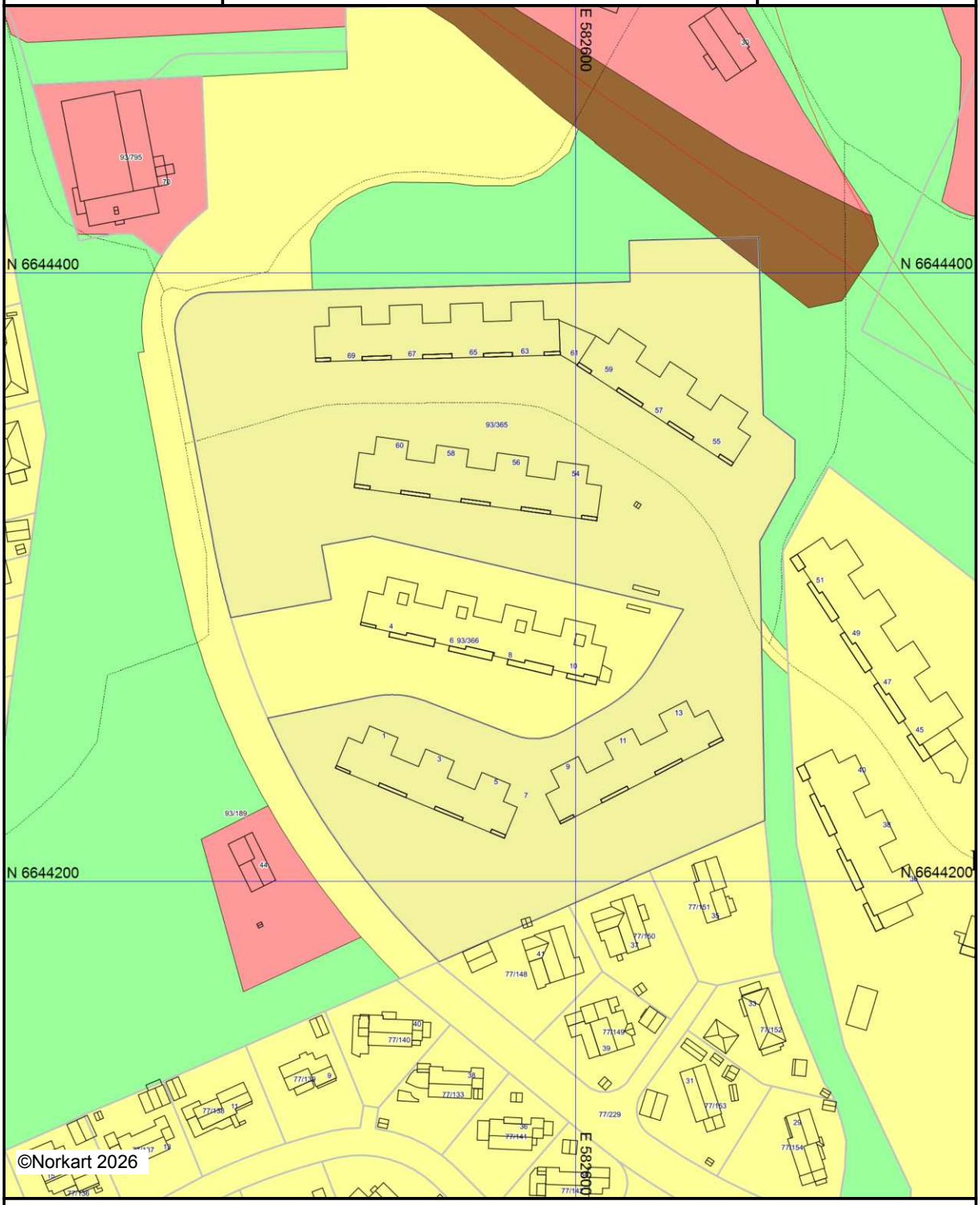
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 93/365
Adresse: Bjørnebærstien 69
Utskriftsdato: 07.01.2026
Målestokk: 1:2000

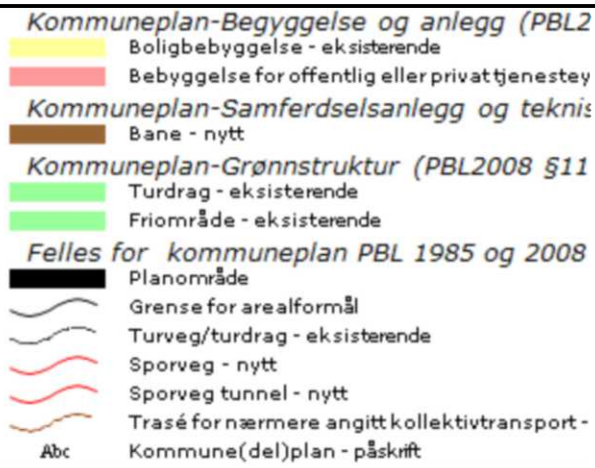
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



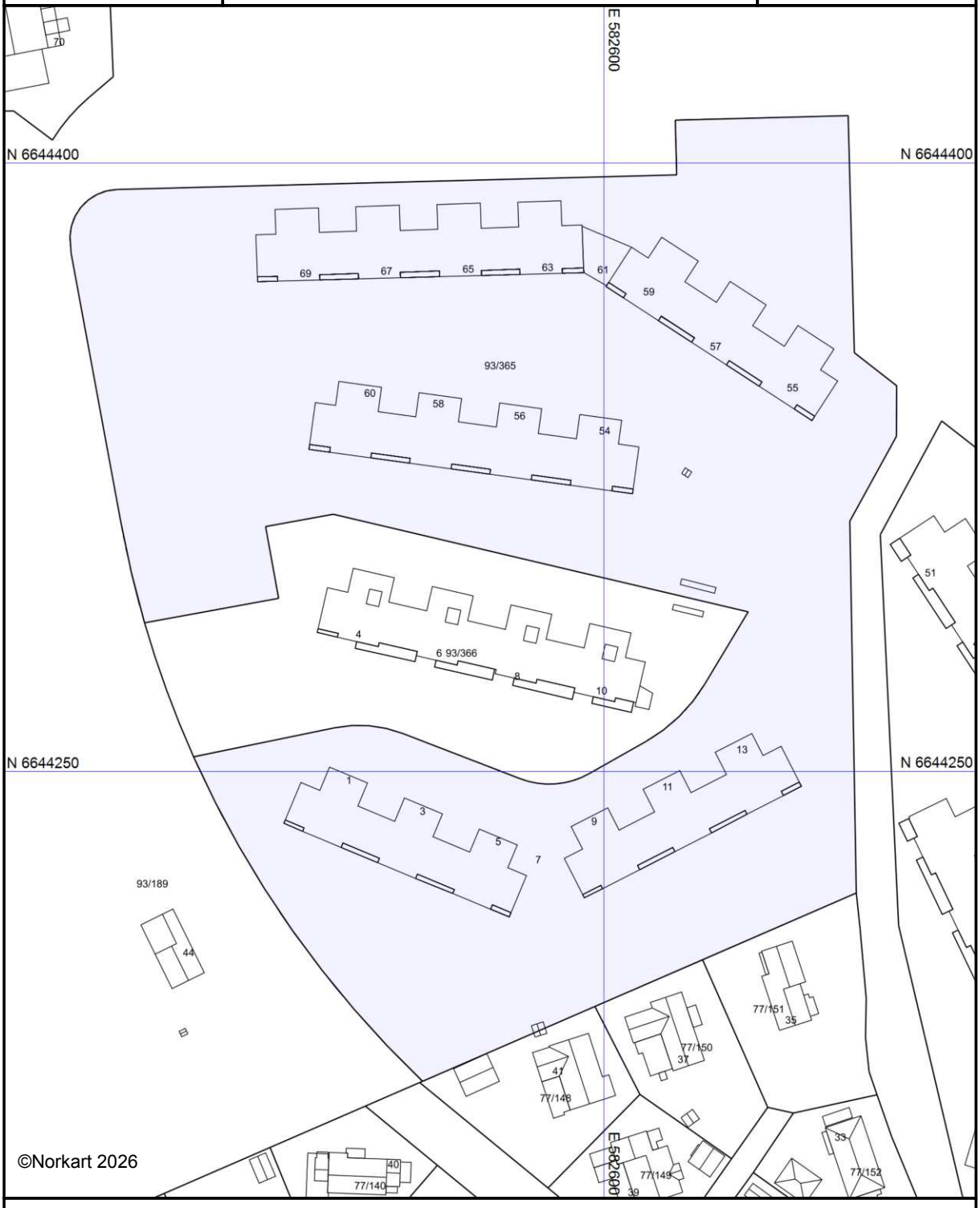
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 93/365
Adresse: Bjørnebærstien 69
Utskriftsdato: 07.01.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 07.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	365	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørnebærstien 69, 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** 29 127 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 70 m^2 **Arealbruk** Bane (nærmere angitt baneformål),Framtidig

Reguleringsplaner

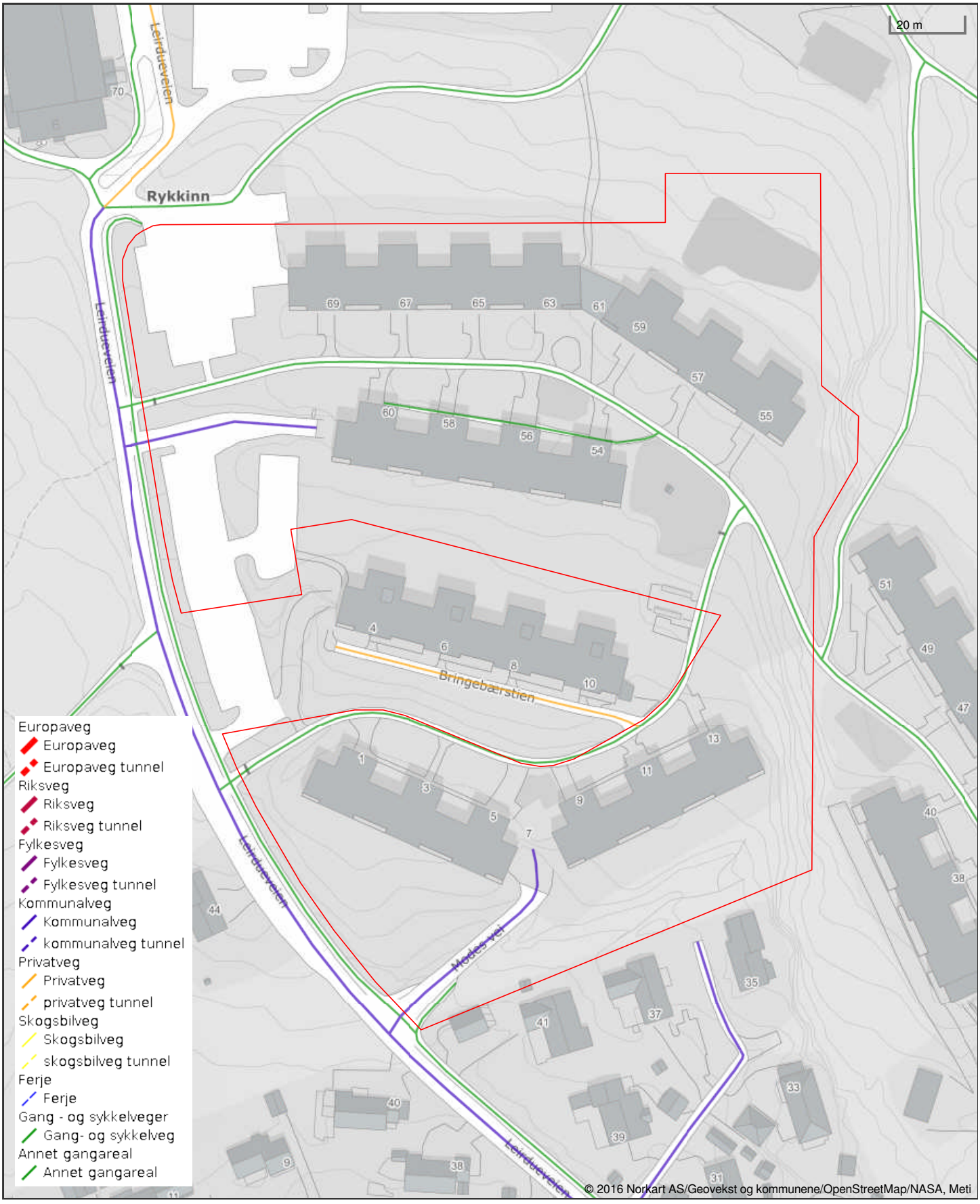
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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** 1 878 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 3 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 9 932 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** H2
	Delareal 17 311 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** H1
Id	1972146 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1972146)
Navn	RYKKINN I-FELTET
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.05.1979
Delarealer	**Delareal** 70 m^2 **Formål** Sporvei/forstadsbane

Utskriftsdato: 07.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 93/365//



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

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

Utskriftsdato: 07.01.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	93	**Bnr**	365	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Bjørnebærstien 69 , 1348 RYKKINN						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1970/687	Blokk med garasje	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1971/246	Ventilasjonsanlegg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1994/1140	Endring bestående byggverk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1.
Rapporten inneholder informasjon fra saker i perioden 1913- 2004. Saker kan i noen tilfeller henge sammen, og en dekkende ferdigattest kan ligge i en senere sak enn den originale søknaden.

Merknad 2.
For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører. Informasjon om andre bygninger og tiltak på eiendommen kan finnes gjennom søk på grunneiendom i kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3.
Rapporten inneholder ikke informasjon om saker som er unntatt offentlighet eller ikke publisert. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn må kommunens innsynsløsninger benyttes. For spesielle tilfeller som omhandler viktig infrastruktur eller skjermede personer må kommunen kontaktes direkte

Skatteetaten

Dato
07.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Organisasjonsnr 954 875 431 Andelsnr 127

Eiendommens adresse:

Bjørnebærstien 69, 1348 RYKKINN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 153 633
Som sekundærbolig:	kr 4 614 530

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 69, 1348 Rykkinn
Gnr. 93, Bnr. 365, andelsnr. 127 i AL EINEÅSEN BORETTSLAG, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250516

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.
