PRIVATMEGLEREN
PREMIUM

BJØRNEGÅRDSVINGEN 19

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

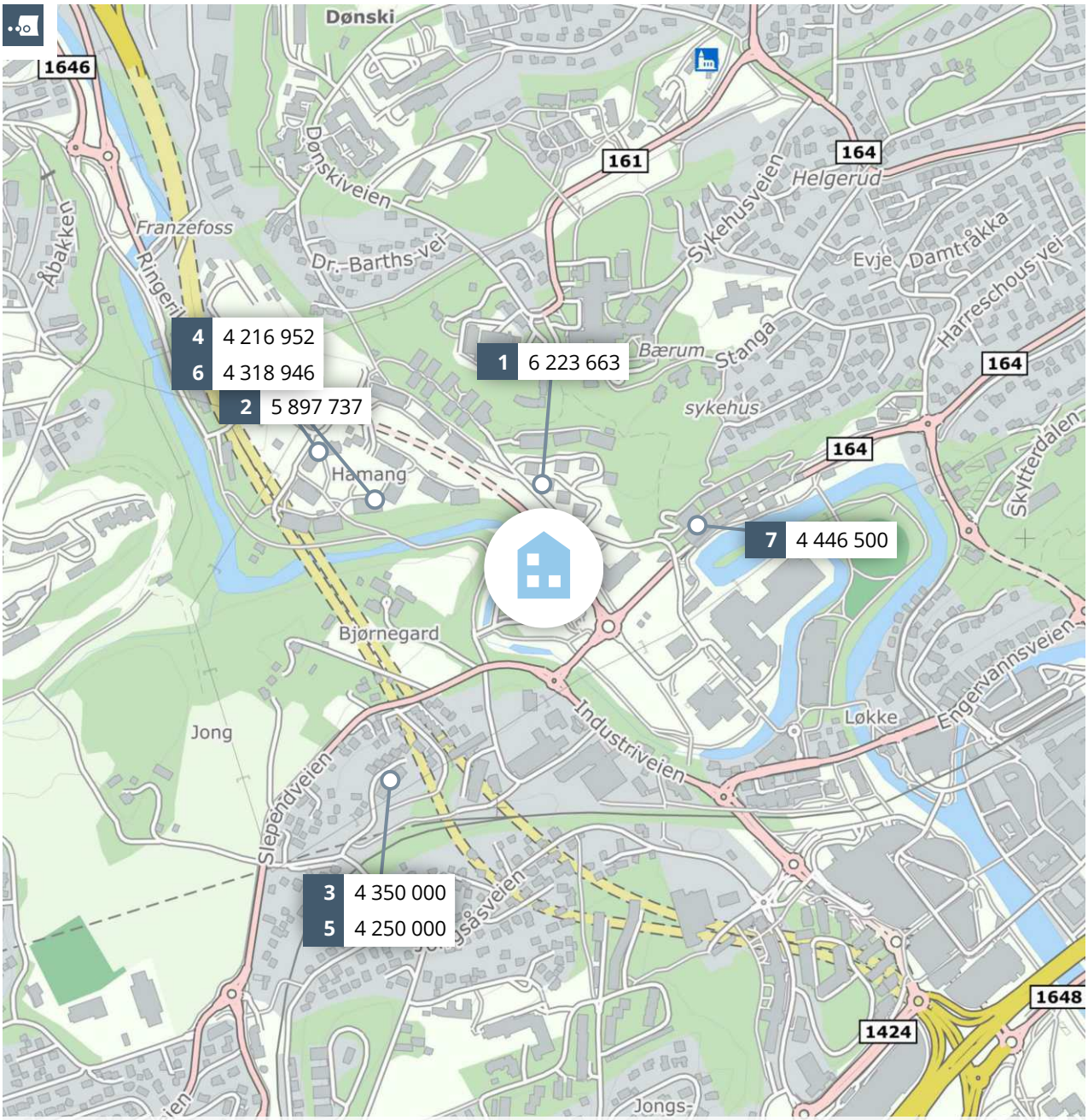
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BJØRNEGÅRDSVINGEN 19

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premium den 19.01.2026

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: Kenneth Udjus.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjørnegårdsvingen 19, 1338 SANDVIKA

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 82 BNR 7 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Sandvika-Valler 12

Verdivurdert til

3 990 000

0	3 990 000	105 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	38 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	2 295
Formue	4 877
Soverom	-
Etasje	1

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hamangskogen 73 69 m² 1983 4. etg 2 sov	12.09.2025	6 350 000	**6 175 000**	48 663	6 223 663	**90 198**
2	Hamang terrasse 79 73 m² 1985 2. etg 2 sov	27.11.2025	5 950 000	**5 750 000**	147 737	5 897 737	**80 791**
3	Jongsbruveien 25 51 m² 2004 1. etg 1 sov	04.10.2024	4 500 000	**4 350 000**	0	4 350 000	**85 294**
4	Hamang terrasse 55 51 m² 1986 4. etg 1 sov	18.09.2024	4 100 000	**4 200 000**	16 952	4 216 952	**82 685**
5	Jongsbruveien 25 50 m² 2004 2. etg 1 sov	09.09.2024	4 290 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**85 000**
6	Hamang terrasse 55 57 m² 1986 4. etg 1 sov	30.08.2024	4 300 000	**4 300 000**	18 946	4 318 946	**75 771**
7	Hamangskogen 27 60 m² 1987 1. etg 1 sov	06.10.2025	4 350 000	**4 410 000**	36 500	4 446 500	**74 108**

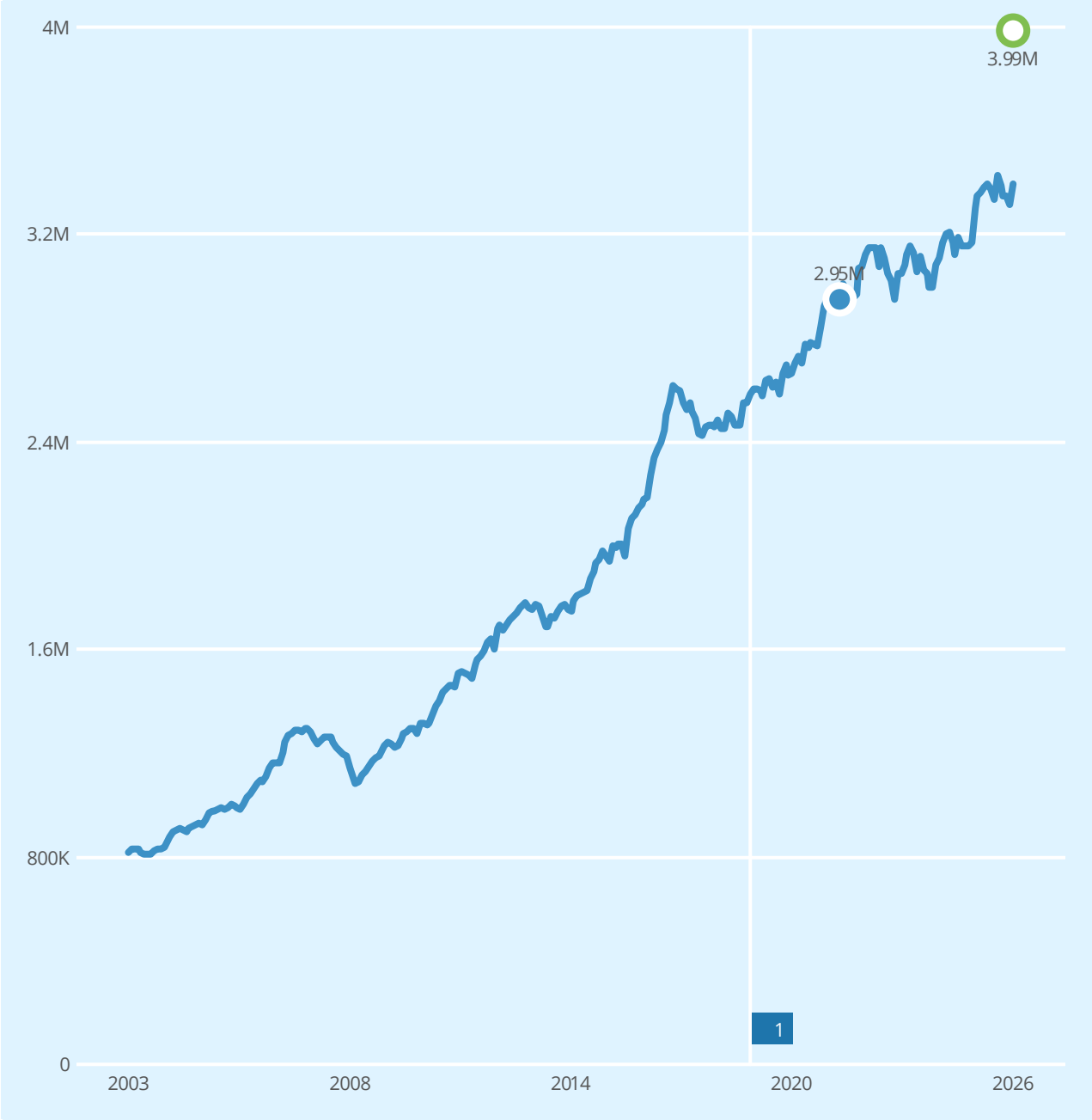
Stilren og innbydende selveierleilighet fra 2021 med solrik markterrasse og sentral beliggenhet

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.07.2021		21.07.2021	-	2 950 000	-	2 950 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Kjøpt på tegning lenge før tinglysing

Leiligheter til salgs i 1338 SANDVIKA nå

13
leiligheter til salgs

7.4M
7.2M
6 898 000 Prisantydning i snitt
6.6M
6.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
74
dager

Leiligheter solgt i 1338 SANDVIKA siste 6 mnd

23
leiligheter solgt

6.8M
6.7M
6 573 000 Prisantydning i snitt
6.5M
6 477 000 Salgspris i snitt
6.4M
6.3M

Solgt i snitt i løpet av
54
dager

for 1.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

105 000 Bjørnegårdsvingen 19
Totalpris 3 990 000

85 940 BÆRUM kommune i snitt siste 6 mnd

77 853 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Arealmålingsrapport

Bjørnegårdsvingen 19, 1338 SANDVIKA BÆRUM kommune

gnr. 82, bnr. 7, snr. 1



Befaringsdato: 16.01.2026 **Rapportdato:** 19.01.2026 **Oppdragsnr.:** 12699-2173 **Referansenummer:** KN1795

Foretak: Haraldsen Taksering AS **Takstingeniør:** Marius Haraldsen

Gyldig rapport
19.01.2026

Haraldsen Taksering AS

Haraldsen Taksering AS er et takseringsfirma med base i Oslo og medlem av NITO. Vi tilbyr profesjonelle takseringstjenester for bolig inkludert verditakst, tilstandsrapport og rådgivning ved kjøp og salg. Med solid fagkompetanse sikrer vi nøyaktige vurderinger og dokumentasjon som gir trygghet for både privatpersoner, meglere og forsikringsselskaper. Haraldsen Taksering AS har fokus på kvalitet, integritet og effektiv levering. Vi hjelper deg med alt fra enkle verdivurderinger til omfattende tilstandsrapporter, og tilbyr fleksible løsninger tilpasset dine behov.

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

Norsk takst

HARALDSEN TAKSERING

Bygninger på eiendommen

Boligbygg med flere boenheter



Anvendelse

Byggeår
2021

Kommentar
Infoland.no

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

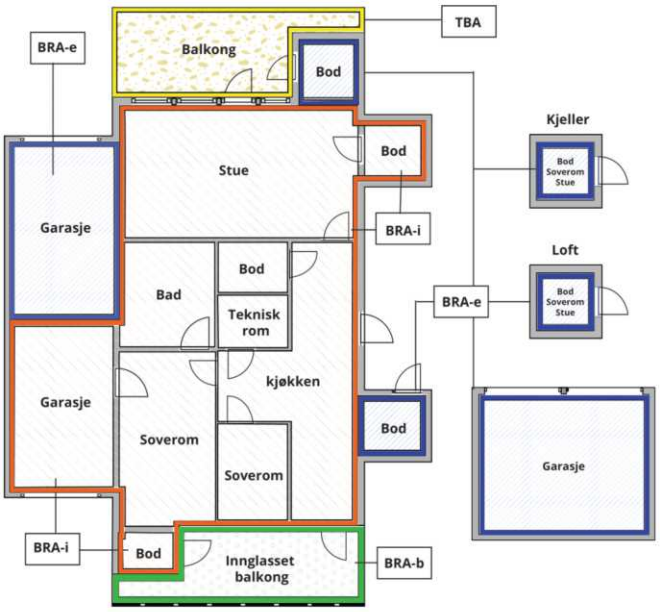
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	38	5		43	11
SUM	**38**	**5**			**11**
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken	Bod	

Kommentar

Bod på samme plan cirka 5,2m2, merket 1002.
Takhøyde cirka 2,54M i stuen.

De innvendige kasser (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt bygg 2021.

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
16.1.2026			Marius Haraldsen	Takstingeniør
			Nina Elisabeth Vøien	Mor

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	82	7		1		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bjørnegårdsvingen 19

Hjemmelshaver
Andersen Lisa Benita

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

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

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

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

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

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

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

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

Personvern

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

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Verdi og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. For reservasjon kontakt itsupport@iverdi.no

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:Vendu samtykke

Takstingeniørenens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen.

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeiørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon.

Egne forutsetninger

Rapporten omhandler oppmåling av areal, ingen andre forhold er vurdert.



Terassen ble målt til 11 kvm. (Marius)
Den går mye lengre ut til høyre, som vist på tegning ovenfor. Mulig dybden er blitt større og`

Den lille firkanten utenfor stuevinduet kommer i tillegg. <ca 1 kvm Gruslagt, under tak, fint å sette møbler etc

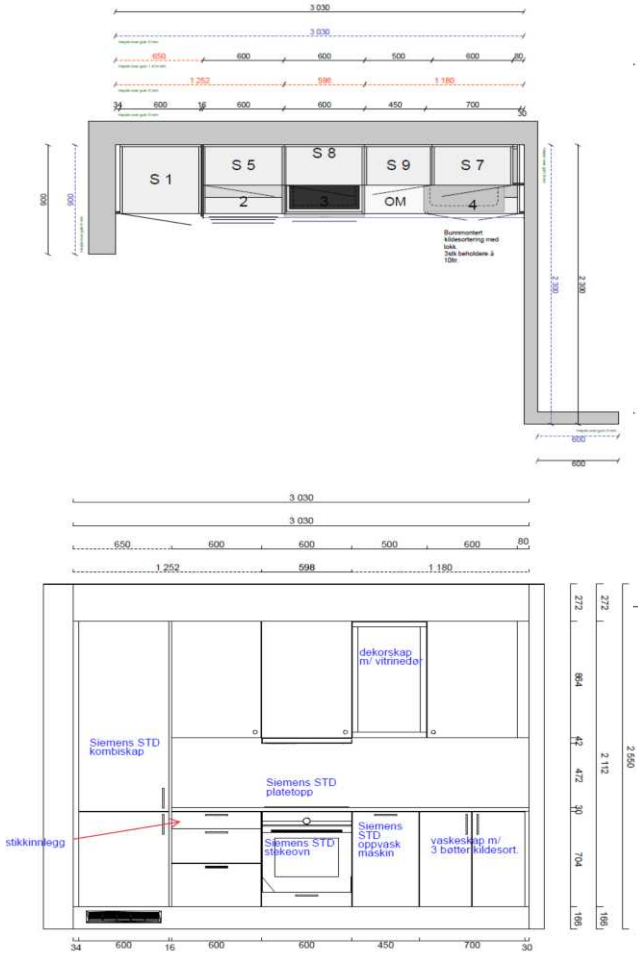
A1002

Hus	A	**Bad 1 type**	13A
Oppgang	19	**Bad 2 type**	Leveres ikke
Boligetasje	1	**Bad 3 type**	Leveres ikke
Leilighets-nr	A1002	**Separat WC**	Leveres ikke
Id-nr	A.19-H0101		

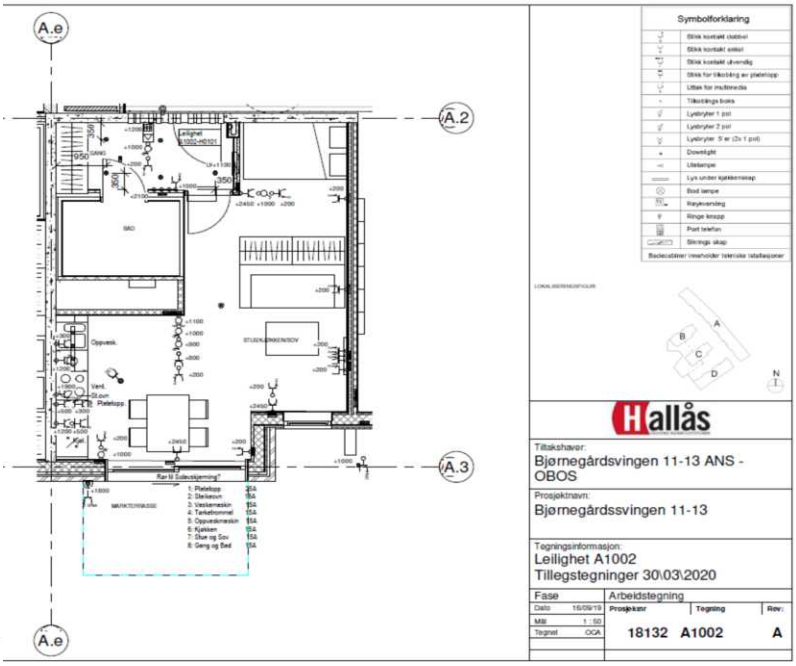
TILVALGSLISTE:

Tilvalgsnr.	Tilvalgsgruppe	Bygningsdel	Tilvalg	Antall	Kommentar
9.2	Bad	Betjeningspanel	Sigma 01 hvit	1	
1.7	Bad	Fliser	Veggflis Anthracite-Grey	1	
8.2	Bad	Toalett	Lauften pro rimless	1	
12.14	Dører	Dempelister slagdør	Dørkarm med dempelist	2	
14.15	Elektro	Elektro	Bytte fra bryter til dimmer	2	
14.48	Elektro	Elektro	Ekstra downlight i gang	2	
20.3	Gulv	Parkett/laminat	Marzipan Muffin Grande	30,5	
Maling Gang	Maling	Maling	Gang	4005-G80Y	
Maling Stue/kjøkken	Maling	Maling	Stue/kjøkken	3502-Y	
Fargebytte	Maling	Vegger	Fargebytte	2	

KJØKKENTEGNING plan (gjelder foran plantegning)



EL-TEGNING



KJØKKENTEGNING perspektiv



SPESIELLE HENSYN

Ingen

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Premium

Oppdragsnr.
321260002

Selger 1 navn
Lisa Benita Andersen

Gateadresse
Bjørnegårdsvingen 19

Poststed	Postnr
SANDVIKA	1338

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 21

Antall måneder: 06

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.: 7874592

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: 321260002

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Wc ble justert av leverandør av bad etter innflytting.
Arbeid utført av	PART Construction AB

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det var en lekkasje i noen boder ca 2023, dette er ivaretatt av styret.

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

Document reference: 321260002

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321260002

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: 321260002

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lisa Benita Andersen	2b0f704ef826d0b30d36472563041fb7284e7cbd	19.01.2026 08:16:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 321260002

- 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

enova

Energiattest



Adresse	
Bjørnegårdsvingen 19, 1338 SANDVIKA	
Dato for energimerking **14.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-246041**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300642542**
Gårdsnummer **82**	Bruksnummer **7**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2022**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **37,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **37,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
102,38 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
101,98 kWh/m²	**3 773 kWh**

Bjørnegårdsvingen 19, 1338 SANDVIKA

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Oslofjorden eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premium (Aker Brygge/Tjuvholmen) v/Vilde Bråten Tischbein
Beddingen 18, 0250 OSLO
E-post: vilde.braten.tischbein@privatmegleren.no

Deres ref.: 321260002 . Vår ref.: 7944-1-1002 Dato: 07.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bjørnegårdssvingen Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	926875469
Seksjonseier:	Andersen, Lisa Benita
Medeier:	
Leilighetsnummer:	1002
Adresse:	Bjørnegårdsvingen 19, 1338 SANDVIKA
Seksjonsnummer:	1
Gnr.	82
Bnr.	7

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7874592.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Fellekostnader bolig og næring økes med 20% fra 01.01.2025 Garasjekostnad øker med 20% fra 01.01.2025 Parkeringsplassene i garasjekjelleren er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner. Parkeringsplass seksjonert som tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader.Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.noFor spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.noVed eierskifte sender megler epost til hello@digitalxbo.no med fornavn, etternavn, e-postadresse, mobilnummer og dato for overtakelse på tidligere og ny eier, for at de skal få

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 294,60,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto energi	370,00	
Felleskost likt	360,00	
Fiberaksess	19,00	
Felleskostnader	1 545,60	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	24,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	4 877,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rushil Kumar Pathak pr. e-post: rushil.kumar.pathak@obos.no eller telefon: 22 86 83 08.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tom Major Coward, e-post: bjornegardssvingen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

V E D T E K T E R

for

Bjørnegårdssvingen Eierseksjonssameie, org. nr. 926 875 469

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Bjørnegårdssvingen Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 9.2.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av følgende seksjoner i eiendommen gnr. 82, bnr.7 i Bærum kommune:

122 boligseksjoner
1 næringsseksjon nr. 8 (personalbase for Bærum kommune)
1 næringsseksjon nr. 124 (barnehage)
6 næringsseksjoner nr. 125-129 og 142 (overskuddsboder), bodseksjonene
13 næringsseksjoner nr. 130 - 142 (overskuddsplasser for parkering), parkeringsseksjonene

Næringsseksjon nr. 8 er i disse vedtekter likestilt med boligseksjonene for alle bestemmelser unntatt bruksformål i 3-1 (4) eller andre ufravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven.

Boligseksjonene 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13 utgjør et bofellesskap som eies av Bjørnegårdssvingen Medvind Borettslag.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av boder, parkeringsplasser, takterrasser, søppel nedkast for barnehagen eller annet som angitt i søknad om seksjonering.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(4) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. For parkeringsseksjoner og bodseksjoner er det fastsatt en vektet sameiebrøk basert på innbyrdes verdi.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Parkeringsplasser kan kun selges eller leies ut sammen med eierseksjon eller til andre seksjonseiere i sameiet, jf 4-2.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(5) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 4. ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(6) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Seksjonen

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene med de unntak og presiseringer som fremgår under til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Årsmøtet fastsetter skriftlige retningslinjer for montering av utelamper på balkonger, markiser, utvendige persienner, parabolantenner og lignende på byggets fasader, herunder på/i balkonger. Slike innretninger kan kun settes opp i samsvar med sameiets retningslinjer. Balkonger skal forøvrig brukes og møbleres i overensstemmelse med gjeldende FDV-instruks for sameiet.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Næringsseksjon 124 (barnehagen) har allikevel rett til å foreta nødvendig vedlikehold og oppgraderinger av sitt uteområde ved behov uten at det foreligger slik forhåndsgodkjenning, såfremt det ikke må godkjennes av årsmøtet iht. pkt. 9-8 (2).

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Fellesareal
Den enkelte seksjonseier har, med de unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Det er avtalt enerett til bruk av enkelte fellesarealer for bolig og næringsseksjonene. Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene (vedlegg 2).

3-2-2 Enerett til bruk av fellesareal for næringsseksjon 124
Næringsseksjon 124 har enerett til bruk av følgende arealer:
- Egne fasader.
- Inngangspartier, , korridorer, boder og tekniske- rom og anlegg mv. som utelukkende betjener næringsseksjonen.
- Den inngjerdede delen av utearealet som ligger i tilknytning til næringsseksjonen innenfor barnehagens åpningstid, jf. 3-4. Barnehagen har også enerett til dette arealet ved egne arrangementer i barnehagen utenfor ordinær åpningstid.
- 11 utvendige parkeringsplasser som ligger i tilknytning til næringsseksjonen innenfor barnehagens åpningstid, tillagt 15 minutter morgen og kveld.

3-2-3 Enerett til bruk av fellesareal for boligseksjonene og næringsseksjon 8
Boligseksjonene og næringsseksjon nr. 8 har enerett til bruk av følgende arealer:
- Egne fasader og balkonger/terrasser.
- Felles takterrasser.
- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske- rom og anlegg mv. som utelukkende betjener boligseksjonene.
- Markterrasser for seksjon 1, 2, 3, 14, 30, 31, 32, 35, 46, 47, 48, 59, 60, 61, 73, 74, 75, 76, 87, 88, 89, 90, 101, 102, 103, 114, 115 og 116.

3-2-4 Enerett til bruk av fellesareal for boligseksjonene 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13 og næringsseksjon 8 (Medvind)
Seksjon 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12 og 13 (Medvind) har enerett til bruk av følgende arealer:
- Felles gang, stue og markterrasse i bygg A, plan 03 og gang i bygg A, plan 02.

3-3 Utearealet
Utearealet utenfor sameiets bygningsmasse er fellesareal.

- I barnehagens åpningstid gis Barnehagen enerett til bruk av den inngjerdede delen av utearealet samt 11 utvendige parkeringsplasser som ligger i tilknytning til næringsseksjonen. Utenom barnehagens åpningstid og på dager hvor barnehagen er stengt, har beboerne Bjørnegårdsvingen felles bruksrett til arealet og parkeringsplassene. Barnehagen har enerett til sitt uteområde ved egne arrangementer i barnehagen også utenfor ordinær åpningstid. Så lenge det drives barnehage i næringsseksjonen kan denne bestemmelsen ikke endres.
- Ved bruk av barnehagens uteareal forventes det at dette holdes rent og i orden. Bruk av snus, tobakk og andre rusmidler er ikke tillatt på barnehagens område. Husdyr har ikke adgang til barnehagens område. Dette gjelder både i- og utenfor barnehagens åpningstider.

Barnehagen har det fulle vedlikeholds- og utskiftningsansvaret for uteboder, lekeapparater og annet fastmontert utstyr, herunder eget gjerde. Sameiet har drifts-, vedlikeholds- og utskiftingsansvaret forøvrig uteareal.

Bruken av fellesarealene skal foregå innenfor de rammer som følger av husordensregler, vedtektene og eierseksjonsloven, og skal under enhver omstendighet ikke være til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre sameiere og brukere av eiendommen. Støy i barnehagens åpningstid og ved arrangementer må forventes.

3-4 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser og boder

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 110 parkeringsplasser i garasjekjeller. De fleste boligseksjoner i sameiet disponerer en bod hver i garasjekjeller elleri øvrige bodareal. For parkeringsplasser tilhørende næringsseksjonen 124, henvises til pkt. 3-2-2.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene i garasjekjelleren er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner. Overskuddsplasser utover p-kravet eller usolgte plasser er seksjonert som næringsseksjoner. Bodene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjonene. Overskuddsboder utover reguleringskravet eller usolgte boder er seksjonert som næringsseksjoner.

(2) Parkeringsplass seksjonert som tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen. Overskuddsplasser seksjonert som næringsseksjoner kan kun selges til seksjonseiere i sameiet.

Bod seksjonert som tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen. Overskuddsboder seksjonert som næringsseksjoner kan kun selges til seksjonseiere i sameiet.

(3) Utleie kan bare skje til andre seksjonseiere eller beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport

- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.
(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med fellesarealer eller tekniske anlegg hvor det er gitt enerett til bruk, jf 3-2-2, 3-2-3 og 3-2-4 , skal fordeles på de seksjonseierne som har bruksretten.

Kostnader forbundet med administrasjon av sameiet (personalkostnader, styrehonorar, forretningsførerhonorar og revisjonshonorar) fordeles med lik andel pr. seksjon.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av biloppstillingsplass fordeles med en lik andel pr. plass uavhengig av om den er seksjonert som tilleggsdel eller næringsseksjon. De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass betaler for strømforbruket knyttet til lading med et fast beløp hver måned fastsatt av styret.

Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Seksjonseier betaler et månedlig akontobeløp som avregnes.

Kostnader som utelukkende gjelder boligseksjonene belastes boligseksjonene alene, mens kostnader som utelukkende gjelder næringsseksjon 124 (barnehagen) belastes næringsseksjon 124 alene. Næringsseksjon 124 skal selv besørge og bekoste håndtering og fjerning av søppel tilknyttet og fra egen virksomhet/drift, og forøvrig dekke sine egne kommunal avgifter herunder vann og avløp og renovasjon.

Parkeringsseksjonene skal kun dekke faktiske kostnader som kan knyttes til drift og vedlikehold av biloppstillingsplass på lik linje med de øvrige plassene som er seksjonert som tilleggsdeler. Teller i sameiebrøken til disse skal ikke medregnes og trekkes fra nevner når felleskostnader som fordeles etter brøk beregnes.

Bodseksjonene skal kun dekke faktiske kostnader som kan knyttes til drift og vedlikehold av bodene på lik linje med de øvrige bodene som er seksjonert som tilleggsdeler. Teller i

sameiebrøken til disse skal ikke medregnes og trekkes fra nevner når felleskostnader som fordeles etter brøk beregnes.

Sameiet har etablert avdelingsregnskap for å sikre en korrekt fordeling av kostnadene mellom boligseksjonene inkludert næringsseksjon nr. 8 og barnehagen.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk, hensyntatt vedlikeholdsansvar og kostnadsfordeling mellom bolig- og næringsseksjonene.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av

seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil tre varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. For å sikre kontinuitet skal valgene foretas slik at halvparten av styret er på valg hvert år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver boligseksjon og næringsseksjon 8 én stemme. Næringsseksjon 124 (barnehagen) har 11 stemmer. Stemmetallet er basert på eierbrøken. Parkeringsseksjonene nr. 131 - 142 og bodseksjonene nr. 125 - 130 har ikke stemmerett. Flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler

fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-4 Medvirkningsplikt til reseksjonering

Ved overlevering av fellesareal og de første seksjonene ligger en søknad om reseksjonering til behandling hos Bærum kommune. Reseksjoneringen er sendt inn for å rette opp fordeling av boder og parkeringsplasser slik de er solgt og tildelt kjøpere, for at seksjoneringen skal samsvare med faktisk eierskap og bruk. Sameiet, årsmøtet, styret og seksjonseiere plikter å medvirke til at søknaden blir godkjent ved kommunalt vedtak om reseksjonering og tinglysning. En slik medvirkning kan bl.a. omfatte vedtak fra årsmøtet eller styret og samtykke fra hjemmelshavere og panthavere i seksjonene.

Denne bestemmelsen bortfaller uten behandling i årsmøtet når overnevnte reseksjonering er tinglyst.

ooOoo

HUSORDENSREGLER

For

Bjørnegårdsvingen Eierseksjonssameie

Vedtatt på ordinært sameiermøte 6.4.2022

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00, på fredager og lørdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Det er egen avfallsbeholder for matavfall, der benyttes grønne poser fra kommunen. I

restavfallscontainere kan benyttes vanlige plastposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal kastes i egen avfallscontainer. Hageavfall, store gjenstander og bygg avfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 7. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 8. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 9. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 10. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7944

BJØRNEGÅRDSSVINGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i BJØRNEGÅRDSSVINGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

9. april 2025 kl. 18:00, Kunnskapssenteret i Sandvika, Otto Sverdrups Plass 4, Sandvika.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Parkering av håndverkere i garasje
8. Dugnad - Rydde uteområder
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BJØRNEGÅRDSSVINGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Tom Coward velges

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS foreslått. Protokollvitne velges i møte

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7944 .Årsrapport 7944 Bjørnegårdsvingen Sameie 2024.pdf
2. 7944 Årsregnskap 2024.pdf
3. 7944 KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024..pdf
4. 7944 Bjørnegårdsvingen Sameie revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til det samme beløpet som i fjor kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000

Sak 7

Parkering av håndverkere i garasje

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei jeg ønsker at det taes opp på årsmøtet alle de bilene som parkerer utenfor oppmålt plass i garasjen.Er det ok? Synes også at håndverkere som arbeider i sameie, må kunne parkere ute og ikke få bot. Styret bør kunne gi de en lapp,som legges i frontruten

Styrets innstilling
Det er dessverre slik at noen håndverkere har behov for verktøy og deler som ligger i bilen, derfor har de behov for å kjøre inn. Øvrige håndverkere parkerer ute dersom de ikke har behov for dette. De legges inn i p-systemet og vil da ikke få bot.

Forslag til vedtak
Styret oppfordrer håndverkere i størst mulig grad til å parkere ute. Det sjekkes ut om det kan merkes et sted hvor håndverkere kan parkere bil som er til minst mulig sjenanse.

Sak 8

Dugnad - Rydde uteområder

Forslag fremmet av:
Jan Erik Vold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Rydde uteområder med skogen og det som har fallt ned + evt annet lett vedlikehold, som for eksempel vasking av støyskjerm.

Styrets innstilling
Styret er positivt til dette så lenge dette er en frivillig dugnad

Forslag til vedtak
Dugnad kan gjøres på frivilighets basis. Kanskje utnevne en dugnadsleder.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Av det sittende styre er Kevin Patel i år på valg. På styremøte i fjor var det angitt i referatet at Torgeir Vethe ble valgt for 1 år. Dette skulle vært 2 år.

Innstilling

Styret innstiller på gjenvalg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Torgeir Vethe

Valg av 2 styremedlem 2år Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 2år:

- Kevin Patel
- Velges i møte .

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jon Ove Lunde
- Julie Mjølid Tømran

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Velges i møte .

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte, 19. april 2024, har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Major Coward	Bjørnegårdsvingen 15
Nestleder	Kevin Patel	Bjørnegårdsvingen 15
Styremedlem	Torgeir Vethe	Bjørnegårdsvingen 23
Varamedlem	Julie Mjølid Tømran	Bjørnegårdsvingen 15
Varamedlem	Jon Ove Lunde	Bjørnegårdsvingen 17

Valgkomiteen
Det er ikke valgt en egen valgkomite.

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no, eller ved å sende mail til bjornegaardsvingen@styrerommet.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Bjørnegårdsvingen Sameie
Sameiet består av 124 seksjoner.
Bjørnegårdsvingen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 926 875 469, og ligger i BÆRUM kommune
Gårds- og bruksnummer:
82 7

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Bjørnegårdsvingen Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Det tredje hele driftsåret har også vært preget av at ting ennå ikke helt hat satt seg. Styret har i 2024 avholdt 7 styremøter, og årsmøte ble avholdt 16. april, i Kunnskapssenteret i Sandvika. Styret har utover dette hyppig kontakt både på mail, telefon og uformelle møter. Styret arbeider med de vedtak som blir fattet på årsmøtet, andre viktige retningslinjer for styret er å bibeholde sameiernes verdier, sunn økonomisk drift av sameiet, helse, miljø og sikkerhet og hensyn til hverandre. Det er mottatt få søknader fra sameiere om å utføre tiltak, eller henvendelser til styret om å ta opp saker på styremøter.

Styret har fortsatt i 2024 brukt svært mye tid på å følge opp de tiltak som ble avdekket på 1-års befaring med utbygger og entreprenør, 10 og 13.6.2022.
Utskifting av knekte heller og legging av flere rader mellom bygg B og C, ble foretatt i 2023. Det ble imidlertid værende et 20 talls heller som ikke ble skiftet ut. Etter en lang dialog, endte dette med at Veidekke ble engasjert som uavhengig konsulent. De har oversendt en rapport som styret ikke har mottatt, men har fått beskjed fra OBOS om at rapporten gir sameiet rett i sin innsigelse. Endelig tiltak vil bli fastsatt senere våren 2025. Styret har som i fjor også presset på utbygger og entreprenør for å få fortgang i de nødvendige utbedringene i hver leilighet.

Styret har også vært engasjert i flere saker som har medført oppfølging mot ventilasjonsleverandør og elektroleverandør.

Styret engasjerte entreprenør for å legge gress på området mellom hus A og B. OBOS betalte kostnaden for dette. Det ble også plantet 8 epletrær og 10 bærbusker. Det vil bli supplert med flere bærbusker våren 2025.

Når det gjelder området ved hus D mot Sandvika blir dette området nå klippet ned som vanlig gress.

Det ble foretatt noen utbedringer av mangler på uteområdet sent høsten 2024, siden det var sent på året så vil det resterende bli utført våren 2025.

Spesielle uforutsette hendelser gjennom året

Også i 2024 var det et tilfelle av heisstans med personer i heisen. I tillegg har det vært en rekke tilfeller av heisstans som ble meldt til heisleverandør.

Saker fra årsmøtet 2023

Det ble vedtatt at sameiet skulle melde seg inn i Sandvika Vel, og dette er gjennomført.

Inngåelse, endring og oppfølging i drifts- og serviceavtaler

Styret bruker mye tid på å motta og følge opp leverandører som skal utbedre reklamasjoner og utføre service. Det har fortsatt vært flere saker hver eneste uke 40 av årets uker.

Styret jobber kontinuerlig med å evaluere og vurdere leverandører av tjenester til sameiet. I 2024 valgte vi å inngå avtale med ABVK om vedlikehold av utearealet istedenfor å

fortsette med Tranby som hadde en skjøtselsavtale med utbygger som utløp i 2024. Avtalen med ABVK er også rimeligere for sameiet.

Det har også vært flere tilfeller av heisstanser i 2024, sameiet har en 5 års avtale med heisleverandøren. Styret har som i fjor fulgt dette opp, og har fått flere tilsendte faktura kreditert, totalt fra alle leverandører har vi fått aksept for en kreditering på kr. 104 750,-.

Styret vil kontinuerlig følge opp avtaler og ta opp behovet for endringer av disse.

Generelt

Styret har også i 2024 bistått mange beboere med klagesaker og veiledning. Flere ganger har også styret vært behjelpelig med oppfølging av klagesaker beboere har hatt overfor OBOS/Vedal.

Styret vil også understreke at ved salg av leiligheten, er viktig å legge inn ny eier i Viscenario så lenge reklamasjonsfristen løper.

Husk også å overføre tilgangen til Boligperm til ny eier. Dette gjøres av eksisterende eier ved å velge «nullstill leilighet». Ny eier kan da etablere egen bruker. Informasjon om hvordan dette gjøres finnes på Vibbo under temaet «Boligperm»

Sosiale arrangement

Det ble avholdt sommerfest 14. juni. Tre griller ble satt opp og alle hadde med egen grillmat. Det var satt ut langbord og det var samlet ca. 70 beboere. Flere hadde bakt kaker og det ble satt stor pris på. Igjen et veldig hyggelig og sosialt arrangement som varte utover kvelden.

Styret kjøpte inn juletre og inviterte til juletretenning 1. søndag i advent. På grunn av veldig lav påmelding og ikke de beste værprognoser, valgte vi å avlyse arrangementet.

Fremtidige planer:

Det er ingen planer om tyngre vedlikehold de første årene da sameiet fortsatt har reklamasjon på bygget og dets installasjoner.

Styret legger opp til at det også i år blir arrangert grillfest og foreslår **fredag 13. juni**.

BJØRNEGÅRDSSVINGEN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 926 875 469, KUNDENR. 7944

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 708 818	4 707 248	4 709 000	5 639 000
Ladeinntekter EL-bil		162 434	157 985	120 000	120 000
Andre inntekter	3	133	21 500	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 871 385**	**4 886 733**	**4 829 000**	**5 759 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-35 250	-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-300 000	-250 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-11 375	-11 375	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-177 955	-169 000	-175 000	-184 000
Konsulenthonorar	7	-2 183	-4 331	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-842 547	-714 611	-875 000	-893 000
Forsikringer		-389 629	-328 018	-352 000	-422 000
Kommunale avgifter	9	-1 513 951	-1 329 451	-1 520 000	-1 748 000
Energi/fyring	10	-1 096 711	-1 042 457	-810 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-53 370	-53 370	-55 000	-57 000
Andre driftskostnader	11	-713 840	-569 127	-615 000	-637 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 143 862**	**-4 506 990**	**-4 757 000**	**-5 496 000**
DRIFTSRESULTAT		**-272 477**	**379 743**	**72 000**	**263 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	6 371	8 668	0	0
Finanskostnader	13	-72	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**6 299**	**8 668**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-266 177**	**388 411**	**72 000**	**263 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	388 411		
Fra opptjent egenkapital		-266 177	0		

BJØRNEGÅRDSSVINGEN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 926 875 469, KUNDENR. 7944

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		220	3 370
Forskuddsbetalte kostnader		70 276	80 838
Andre kortsiktige fordringer	14	66 241	27 005
Energiavregning	15	445 154	556 585
Driftskonto OBOS-banken		1 209 445	1 457 800
SUM OMLØPSMIDLER		**1 791 335**	**2 125 598**
SUM EIENDELER		**1 791 335**	**2 125 598**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 288 872	1 555 049
SUM EGENKAPITAL		**1 288 872**	**1 555 049**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		103 243	149 971
Leverandørgjeld		399 221	362 731
Annen kortsiktig gjeld		0	57 847
SUM KORTSIKTIG GJELD		**502 464**	**570 549**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 791 335**	**2 125 598**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 18.03 .2025
Styret i Bjørnegårdssvingen Eierseksjonssameie

Tom Major Coward /S/ Torgeir Vethe /S/ Kevin Patel /S/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader bolig	3 885 828
Felleskostnader likt bolig	442 800
Garasje	185 250
Felleskostnader næring	163 296
TV/Internett	28 044
Felleskostnader likt næring	3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 708 818**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	133
SUM ANDRE INNTEKTER	**133**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 300**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 300 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 300, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 375.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 183
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 183**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-162 687
Drift/vedlikehold VVS	-79 976
Drift/vedlikehold elektro	-4 556
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 758
Drift/vedlikehold heisanlegg	-170 901
Drift/vedlikehold brannsikring	-226 951
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-109 064
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-5 625
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 551
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-34 479
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-842 547**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 113 636
Renovasjonsavgift	-400 316
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 513 951**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-479 799
Andre fyringskostnader	-616 912
SUM ENERGI / FYRING	**-1 096 711**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 379
Lyspærer og sikringer	-901
Vaktmestertjenester	-220 186
Renhold ved firmaer	-278 956
Snørydding	-101 379
Gressklipping	-49 066
Andre fremmede tjenester	-3 645

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 300
Telefon u/mva	-2 925
Kontingenter	-12 200
Bank- og kortgebyr	-4 273
Velferdskostnader	-13 680
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-713 840**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	5 996
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	375
SUM FINANSINNTEKTER	**6 371**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-72
SUM FINANSKOSTNADER	**-72**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Oslo Entreprenørbedrift AS	49 209
Smartly desember 2024	17 032
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**66 241**

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 116 600
SUM INNTEKTER	**-1 116 600**

KOSTNADER

Techem	87 487
Fjernvarme	1 474 267
SUM KOSTNADER	**1 561 754**

SUM ENERGIAVREGNING	**445 154**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene er **kr 4 871 385** og er noe høyere enn budsjettert, da det er mer innkrevd i elbillading.

Driftskostnadene er **kr 5 143 862**

Resultat

Årets resultat **kr 266 177** vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Hovedårsaken til underskuddet skyldes at alle kostnader for fjernvarme er blitt fakturert etter måler. Det var installert feilaktig en egen måler for barnehagen, men de ble også fakturert direkte fra fjernvarmeleverandør. I og med at det ikke er noen egen måler for fellesarealet så er kostnadene for dette arealet totalt målt forbruk – alle enkeltmålere. Dessverre hadde utbygger/firma som installerte målere klart å komplisere dette ved feilaktig å installere en måler for barnehagen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var **kr 1 288 871**.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Normalt vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr **893 000** til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune
Kostnadene til vann og avløp stiger sterkt, også for 2025 så øker disse kostnadene med nesten 20 %, og er nå sameiets største utgiftspost, med ca. 30 % av de totale kostnadene.

Energikostnader
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men siden strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Systemene i sameiet har blitt innkjørt og det vil forhåpentligvis ikke bli så ekstreme utfall i energiprisene for 2025, Imidlertid har det vært nødvendig å øke kostnadene for energi til fellesarealer siden disse tidligere har blitt feilaktig fakturert barnehagen.

Forsikring
Premieendringen er en følge av varslet indeksjustering på bygninger på 5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjørnegårdsvingen Sameie.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

På bakgrunn av resultatet for 2024 og kostnadsøkninger for 2025 så styret ingen annen mulighet enn å øke felleskostnadene fra 1. januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Bjørnegårdssvingen Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørnegårdssvingen Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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.

Vedlegg 4 17 av 20 7994 Bjørnegårdsvingen sameie revisjonsberetning.pdf

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 25. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25
Selskapsnummer: 7944 **Selskapsnavn:** BJØRNEGÅRDSSVINGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for BJØRNEGÅRDSSVINGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 926875469
Møtet ble avholdt 17. juni kl. 18:00, Kommunegården i Sandvika i møterom Kunnskapshjørnet, Arnold Haukelands plass 10, 1338 Sandvika.

Antall stemmeberettigede som deltok: 51
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 12

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Minda fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Til stede: 58 stemmeberettigede + 10 ekstra stemmer vi fullmakt fra barnehagen, tilsammen 68 stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Minda fra OBOS er foreslått. Som protokollvitner Nils Arne Fagerli og Henriette Sætrang.*velges i møtet*
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Oppløsning av styret

Det har etter siste valg oppstått problemer med samarbeidet i styret i Bjørnegårdsvingen Eierseksjonssameie. Styret består etter siste valg av 4 styremedlemmer og 3 varamedlemmer. Etter valget på siste årsmøte kom det inn et nytt styremedlem, i det videre omtalt som Styremedlemmet, som gjennom sin agering ikke viser hverken vilje eller evne til konstruktivt samarbeid. Gjennom udokumenterte og upresise påstander, fragmentering og ta saker ut av sammenhengen blir det skapt et bilde av mistro mot det resterende styret, OBOS som bank og forretningsfører og revisor som ikke kan bli stående. For å bedre situasjonen har vi, de tre andre styremedlemmene, lagt ned mange timer på å forklare, dokumentere og imøtegå framsatte påstander. Videre har vi også tilbudt kurs i regi av OBOS om styrearbeid som har blitt avslått.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. De to styremøtene etter valget har begge blitt avsluttet uten gjennomgang av alle sakene. Det er ikke forsvarlig, og vi kan ikke fortsette styrearbeidet uten at det blir tatt hensyn til driftssaker på en riktig og god måte.

Det styret som har fungert fram til siste valg har fått gode tilbakemeldinger, resultater og samarbeidet godt. Arbeidet i styret er tillitsbasert, og det er helt avgjørende at alle som har fått tillit bygger videre på denne tilliten, og viser en sterk vilje til samarbeid. Majoriteten i dagens styre fant det nødvendig å avbryte siste styremøtet da det kunne konstateres at disse forutsetningen ikke er tilstede.

Kevin Patel, Torgeir Vethe og Tom Major Coward

Forslag til vedtak:
Det ekstraordinære sameiermøtet godkjenner oppløsning av styret i sameiet valgt på årsmøte 9.4.25. Sameiermøtet velger under punkt 6 nytt styre i Bjørnegårdsvingen Eierseksjonssameie.

✓ **Vedtatt.**

6. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling – valg til styret i Bjørnegårdsvingen eierseksjonssameie

I vedtektenes 8-1 heter det: Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil tre varamedlemmer.

Forslag til styre:

Tom Coward – styreleder – velges for ett år

Kevin Patel – velges for to år

Torgeir Vethe – velges for ett år

Jon-Ove Lunde – velges for to år (**ny**– rykker opp fra varaplass)

Forslag til varamedlemmer i numerisk rekkefølge:

Stein Opsal – **ny** - velges for ett år

Bjørnar Carlsen – velges for ett år

Julie Mjølid Tømran – velges for ett år

Valgkomiteen foreslår at styret selv velger nestleder.

Valgkomiteen startet sitt arbeid 2.6. Vidar Edell og Tove Markussen meldte seg inhabile, da begge har personlig tilknytning til personer i det sittende styret. Man ønsket ikke at det til dette ekstraordinære sameiermøte skulle være tvil om valgkomiteens habilitet. Valgkomiteen forespurte Vivi Merete Furuheim om hun kunne tiltre arbeidet midlertidig, noe hun aksepterte.

I sitt arbeid har valgkomiteen vektlagt følgende:

- At styret samlet sett har god kompetanse innenfor bl.a. eiendomsdrift, økonomistyring og styrearbeid, og at styrekandidatene har kapasitet til å bidra i styret samt gode samarbeidsegenskaper. At det skal tilstrebes en rotasjon på styrerepresentasjon over tid, og sikre både kontinuitet og fornyelse.
- Ønsker og forslag fra beboere på styremedlemmer

Valgkomiteen har hatt samtaler med 10 kandidater. Valgkomiteen har også mottatt 14 forslag på gjenvalg av Tom Coward som styreleder, og nesten like mange har ønsket seg Kevin Patel som nestleder og at det «gamle» styret (før årsmøtet i april 25) blir gjenvalgt. Mange har vektlagt behovet for kontinuitet i styret frem til alle saker med OBOS og Vedal er avsluttet. Vi har mottatt ett forslag på andre kandidater.

Valgkomiteen stiller på sameiermøte, og kan svare på spørsmål der.

Sandvika, 11.06.25

Vivi Furuheim /S/ Kari Østerud /S/

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Tom Coward

Følgende stilte til valg:
Tom Coward

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Torgeir Vethe

Følgende stilte til valg:
Torgeir Vethe

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Jon-Ove Lunde
Kevin Patel

Følgende stilte til valg:
Jon-Ove Lunde
Kevin Patel

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Julie Mjølid Tømran
Stein Opsal

Følgende stilte til valg:
Julie Mjølid Tømran
Stein Opsal

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7944
BJØRNEGÅRDSSVINGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i BJØRNEGÅRDSSVINGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

17. juni 2025 kl. 18:00, Kommunegården i Sandvika i møterom Kunnskapshjørnet, Arnold Haukelands plass 10, 1338 Sandvika.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Oppløsning av styret
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BJØRNEGÅRDSSVINGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Minda fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Minda fra OBOS er foreslått. Som protokollvitner *velges i møtet*

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Oppløsning av styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har etter siste valg oppstått problemer med samarbeidet i styret i Bjørnegårdsvingen Eierseksjonssameie. Styret består etter siste valg av 4 styremedlemmer og 3 varamedlemmer. Etter valget på siste årsmøte kom det inn et nytt styremedlem, i det videre omtalt som Styremedlemmet, som gjennom sin agering ikke viser hverken vilje eller evne til konstruktivt samarbeid. Gjennom udokumenterte og upresise påstander, fragmentering og ta saker ut av sammenhengen blir det skapt et bilde av mistro mot det resterende styret, OBOS som bank og forretningsfører og revisor som ikke kan bli stående. For å bedre situasjonen har vi, de tre andre styremedlemmene, lagt ned mange timer på å forklare, dokumentere og imøtegå framsatte påstander. Videre har vi også tilbudt kurs i regi av OBOS om styrearbeid som har blitt avslått.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. De to styremøtene etter valget har begge blitt avsluttet uten gjennomgang av alle sakene. Det er ikke forsvarlig, og vi kan ikke fortsette styrearbeidet uten at det blir tatt hensyn til driftssaker på en riktig og god måte.

Det styret som har fungert fram til siste valg har fått gode tilbakemeldinger, resultater og samarbeidet godt. Arbeidet i styret er tillitsbasert, og det er helt avgjørende at alle som har fått tillit bygger videre på denne tilliten, og viser en sterk vilje til samarbeid. Majoriteten i dagens styre fant det nødvendig å avbryte siste styremøtet da det kunne konstateres at disse forutsetningen ikke er tilstede.

Kevin Patel, Torgeir Vethe og Tom Major Coward

Forslag til vedtak

Det ekstraordinære sameiermøtet godkjenner oppløsning av styret i sameiet valgt på årsmøte 9.4.25. Sameiermøtet velger under punkt 6 nytt styre i Bjørnegårdsvingen Eierseksjonssameie.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling – valg til styret i Bjørnegårdsvingen eierseksjonssameie

I vedtektenes 8-1 heter det: Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil tre varamedlemmer.

Forslag til styre:

Tom Coward – styreleder – velges for ett år

Kevin Patel – velges for to år

Torgeir Vethe – velges for ett år

Jon-Ove Lunde – velges for to år **(ny**– rykker opp fra varaplass)

Forslag til varamedlemmer i numerisk rekkefølge:

Stein Opsal – **ny** - velges for ett år

Bjørnar Carlsen – velges for ett år

Julie Mjølid Tømran – velges for ett år

Valgkomiteen foreslår at styret selv velger nestleder.

Valgkomiteen startet sitt arbeid 2.6. Vidar Edell og Tove Markussen meldte seg inhabile, da begge har personlig tilknytning til personer i det sittende styret. Man ønsket ikke at det til dette ekstraordinære sameiermøte skulle være tvil om valgkomiteens habilitet. Valgkomiteen forespurte Vivi Merete Furuheim om hun kunne tiltre arbeidet midlertidig, noe hun aksepterte.

I sitt arbeid har valgkomiteen vektlagt følgende:

- At styret samlet sett har god kompetanse innenfor bl.a. eiendomsdrift, økonomistyring og styrearbeid, og at styrekandidatene har kapasitet til å bidra i styret samt gode samarbeidsegenskaper. At det skal tilstrebes en rotasjon på styrerepresentasjon over tid, og sikre både kontinuitet og fornyelse.
- Ønsker og forslag fra beboere på styremedlemmer

Valgkomiteen har hatt samtaler med 10 kandidater. Valgkomiteen har også mottatt 14 forslag på gjenvalg av Tom Coward som styreleder, og nesten like mange har ønsket seg Kevin Patel som nestleder og at det «gamle» styret (før årsmøtet i april 25) blir gjenvalgt. Mange har vektlagt behovet for kontinuitet i styret frem til alle saker med OBOS og Vedal er avsluttet. Vi har mottatt ett forslag på andre kandidater.

Valgkomiteen stiller på sameiermøte, og kan svare på spørsmål der.

Sandvika, 11.06.25

Vivi Furuheim /S/ Kari Østerud /S/

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Coward

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Torgeir Vethe

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Jon-Ove Lunde
- Kevin Patel

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørnar Carlsen
- Julie Mjølid Tømran
- Stein Opsal

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 17.06.25
Selskapsnummer: 7944 **Selskapsnavn:** BJØRNEGÅRDSSVINGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for BJØRNEGÅRDSSVINGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 926875469
Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:00, Kunnskapssenteret i Sandvika, Otto Sverdrups Plass 4, Sandvika.

Antall stemmeberettigede som deltok: 33
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Tom Coward velges
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Tahir OBOS foreslått. Protokollvitne Victoria Line Le Divenah
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til det samme beløpet som i fjor kr 300 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Parkering av håndverkere i garasje

Hei jeg ønsker at det taes opp på årsmøtet alle de bilene som parkerer utenfor oppmålt plass i garasjen.Er det ok? Synes også at håndverkere som arbeider i sameie, må kunne parkere ute og ikke få bot. Styret bør kunne gi de en lapp,som legges i frontruten

Tidligre forslag:

Styret oppfordrer håndverkere i størst mulig grad til å parkere ute. Det sjekkes ut om det kan merkes et sted hvor håndverkere kan parkere bil som er til minst mulig sjenanse.

Styrets innstilling
Det er dessverre slik at noen håndverkere har behov for verktøy og deler som ligger i bilen, derfor har de behov for å kjøre inn. Øvrige håndverkere parkerer ute dersom de ikke har behov for dette. De legges inn i p-systemet og vil da ikke få bot.

> **Forslag til vedtak:**
> *BENKEFORSLAG: Styret sørger for at alle parkerer etter bestemmelser og i henhold til oppmåltplass.
>
> ✓ **Vedtatt. *BENKEFORSLAG: Styret sørger for at alle parkerer etter bestemmelser og i henhold til oppmåltplass. Beboerene skal hensynta bestemmelsene.**

8. Dugnad - Rydde uteområder

Fremmet av: Jan Erik Wold

Rydde uteområder med skogen og det som har fallt ned + evt annet lett vedlikehold, som for eksempel vasking av støyskjerm.

Styrets innstilling
Styret er positivt til dette så lenge dette er en frivillig dugnad

> **Forslag til vedtak:**

> Dugnad kan gjøres på frivilighets basis. Kanskje utnevne en dugnadsleder. Jan Erik Wold velges som dugnadsleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Av det sittende styre er Kevin Patel i år på valg. På styremøte i fjor var det angitt i referatet at Torgeir Vethe ble valgt for 1 år. Dette skulle vært 2 år.

Innstilling
Styret innstiller på gjenvalg.

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Torgeir Vethe

Følgende stilte til valg:
Torgeir Vethe

Styremedlem 2år (2 år)

Følgende ble valgt:
Thu Anh Thi Duong
Kevin Patel

Følgende stilte til valg:
Thu Anh Thi Duong
Kevin Patel

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørnar Kalrsen
Jon Ove Lunde
Julie Mjølid Tømran

Følgende stilte til valg:
Bjørnar Kalrsen
Jon Ove Lunde
Julie Mjølid Tømran

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Vidar Edell
Tove Markussen
Kari Østerud

Følgende stilte til valg:
Vidar Edell
Tove Markussen
Kari Østerud

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7944
BJØRNEGÅRDSSVINGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i BJØRNEGÅRDSSVINGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 16. desember kl. 07:00 og lukker 19. desember kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7944

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i BJØRNEGÅRDSSVINGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Rushil Pathak fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kevin Patel er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til eierseksjonsloven §65 skal sameier med flere enn 21 seksjoner ha revisor. Nåværende revisor PwC sitt oppdrag utløper, og det må derfor velges en ny revisor.

Årsmøtet skal velge revisor for sameiet. Følgende kandidat er foreslått:

PwC Assurance AS org. nr. 834 836 912 – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

PWC sin ansvarlige revisor har langt samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr gode betingelser for kundene. PwC Assurance viderefører kundeforholdet fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Styrets innstilling

Styret går inn for å velge det selskapet basert på tidligere PwC partnere, da man tenker det innebærer minst forandring for sameiet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet velger PwC Assurance AS org. nr. 834 836 912 som sameiets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 16.12.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 19.12.25
Selskapsnummer: 7944 **Selskapsnavn:** BJØRNEGÅRDSSVINGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Rushil Pathak fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Kevin Patel er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Årsmøtet velger PwC Assurance AS org. nr. 834 836 912 som sameiets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for BJØRNEGÅRDSSVINGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 926875469
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. desember kl. 07:00 til 19. desember kl. 11:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 50.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Rushil Pathak fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Kevin Patel er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

I henhold til eierseksjonsloven §65 skal sameier med flere enn 21 seksjoner ha revisor. Nåværende revisor PwC sitt oppdrag utløper, og det må derfor velges en ny revisor.

Årsmøtet skal velge revisor for sameiet. Følgende kandidat er foreslått:

PwC Assurance AS org. nr. 834 836 912 – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

PWC sin ansvarlige revisor har langt samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr gode betingelser for kundene. PwC Assurance viderefører kundeforholdet fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Styrets innstilling
Styret går inn for å velge det selskapet basert på tidligere PwC partnere, da man tenker det innebærer minst forandring for sameiet.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet velger PwC Assurance AS org. nr. 834 836 912 som sameiets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 82, Bruksnr 7, Seksjonsnr 1	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Bjørnegårdsvingen 19, gatenr 2384	**Grunnkrets:**	1412	Sandvika-Valler 12
(fra bruksenhet)	1338 Sandvika	**Valgkrets:**	11	Sandvika
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060501	Helgerud
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	09.02.2021	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	37/10 173
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	16 731,0 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Lokalitetsnr	**Myndighet**	**Navn**	**Påvirkningsgrad**
14787	04 - Kommune	Bjørnegårdssvingen 11-13	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Matrikkelført:	16.01.2021		
Oppdatert:	30.06.2021	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=14787	

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/82/7	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/82/7/0/1	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/2	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/3	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/4	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/5	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/6	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/7	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/8	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/9	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/10	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/11	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/12	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/13	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/14	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/15	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/16	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/17	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/18	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/19	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/20	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/21	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/22	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/23	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/24	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/25	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/26	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/27	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/28	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/29	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/30	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/31	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/32	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/33	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/34	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/35	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/36	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/37	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/38	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/39	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/40	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/41	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/42	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/43	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/44	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/45	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/46	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/47	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/48	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/49	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/50	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/51	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/52	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/53	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/54	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/55	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/56	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/57	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/58	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/59	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/60	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/61	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/62	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/63	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/64	0,0

Mottaker	3201/82/7/0/65	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/66	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/67	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/68	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/69	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/70	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/71	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/72	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/73	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/74	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/75	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/76	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/77	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/78	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/79	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/80	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/81	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/82	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/83	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/84	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/85	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/86	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/87	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/88	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/89	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/90	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/91	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/92	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/93	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/94	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/95	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/96	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/97	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/98	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/99	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/100	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/101	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/102	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/103	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/104	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/105	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/106	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/107	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/108	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/109	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/110	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/111	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/112	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/113	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/114	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/115	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/116	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/117	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/118	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/119	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/120	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/121	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/122	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/123	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/124	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/125	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/126	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/127	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/128	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/129	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/130	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/131	0,0
Mottaker	3201/82/7/0/132	0,0

			Mottaker	3201/82/7/0/133	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/134	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/135	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/136	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/137	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/138	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/139	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/140	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/141	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/142	0,0
			Mottaker	3201/82/7/0/143	0,0
Reseksjonering	Forretning:	22.06.2021	Etablert/Endret	3201/82/7	0,0
	Matrikkelført:	30.06.2021	Etablert/Endret	3201/82/7/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/39	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/40	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/41	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/42	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/43	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/44	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/45	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/46	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/47	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/48	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/49	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/50	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/51	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/52	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/53	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/54	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/55	0,0

Etablert/Endret	3201/82/7/0/56	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/57	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/58	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/59	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/60	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/61	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/62	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/63	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/64	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/65	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/66	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/67	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/68	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/69	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/70	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/71	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/72	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/73	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/74	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/75	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/76	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/77	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/78	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/79	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/80	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/81	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/82	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/83	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/84	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/85	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/86	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/87	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/88	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/89	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/90	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/91	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/92	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/93	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/94	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/95	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/96	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/97	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/98	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/99	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/100	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/101	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/102	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/103	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/104	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/105	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/106	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/107	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/108	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/109	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/110	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/111	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/112	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/113	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/114	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/115	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/116	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/117	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/118	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/119	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/120	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/121	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/122	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/123	0,0

			Etablert/Endret	3201/82/7/0/124	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/125	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/126	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/127	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/128	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/129	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/130	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/131	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/132	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/133	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/134	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/135	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/136	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/137	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/138	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/139	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/140	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/141	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/142	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/143	0,0
Seksjonering	Forretning:	12.01.2021	Etablert/Endret	3201/82/7	0,0
	Matrikkelført:	03.02.2021	Etablert/Endret	3201/82/7/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/39	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/40	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/41	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/42	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/43	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/44	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/45	0,0
			Etablert/Endret	3201/82/7/0/46	0,0

Etablert/Endret	3201/82/7/0/47	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/48	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/49	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/50	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/51	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/52	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/53	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/54	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/55	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/56	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/57	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/58	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/59	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/60	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/61	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/62	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/63	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/64	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/65	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/66	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/67	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/68	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/69	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/70	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/71	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/72	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/73	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/74	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/75	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/76	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/77	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/78	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/79	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/80	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/81	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/82	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/83	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/84	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/85	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/86	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/87	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/88	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/89	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/90	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/91	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/92	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/93	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/94	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/95	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/96	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/97	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/98	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/99	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/100	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/101	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/102	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/103	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/104	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/105	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/106	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/107	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/108	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/109	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/110	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/111	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/112	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/113	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/114	0,0

Etablert/Endret	3201/82/7/0/115	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/116	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/117	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/118	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/119	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/120	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/121	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/122	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/123	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/124	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/125	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/126	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/127	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/128	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/129	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/130	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/131	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/132	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/133	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/134	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/135	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/136	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/137	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/138	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/139	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/140	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/141	0,0
Etablert/Endret	3201/82/7/0/142	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjørnegårdsvingen 19	H0101	Bolig	38,0	Kjøkken	1	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	12.09.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	7 672,0	Igangset.till.:	12.03.2019
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	26.10.2021
Oppvarming:		BRA totalt:	7 672,0	Midl. brukstil.:	10.06.2021
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	71
Bygningsnr:	300642542			Antall etasjer:	8

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	12		1 120,0		1 120,0		1 230,0		1 230,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



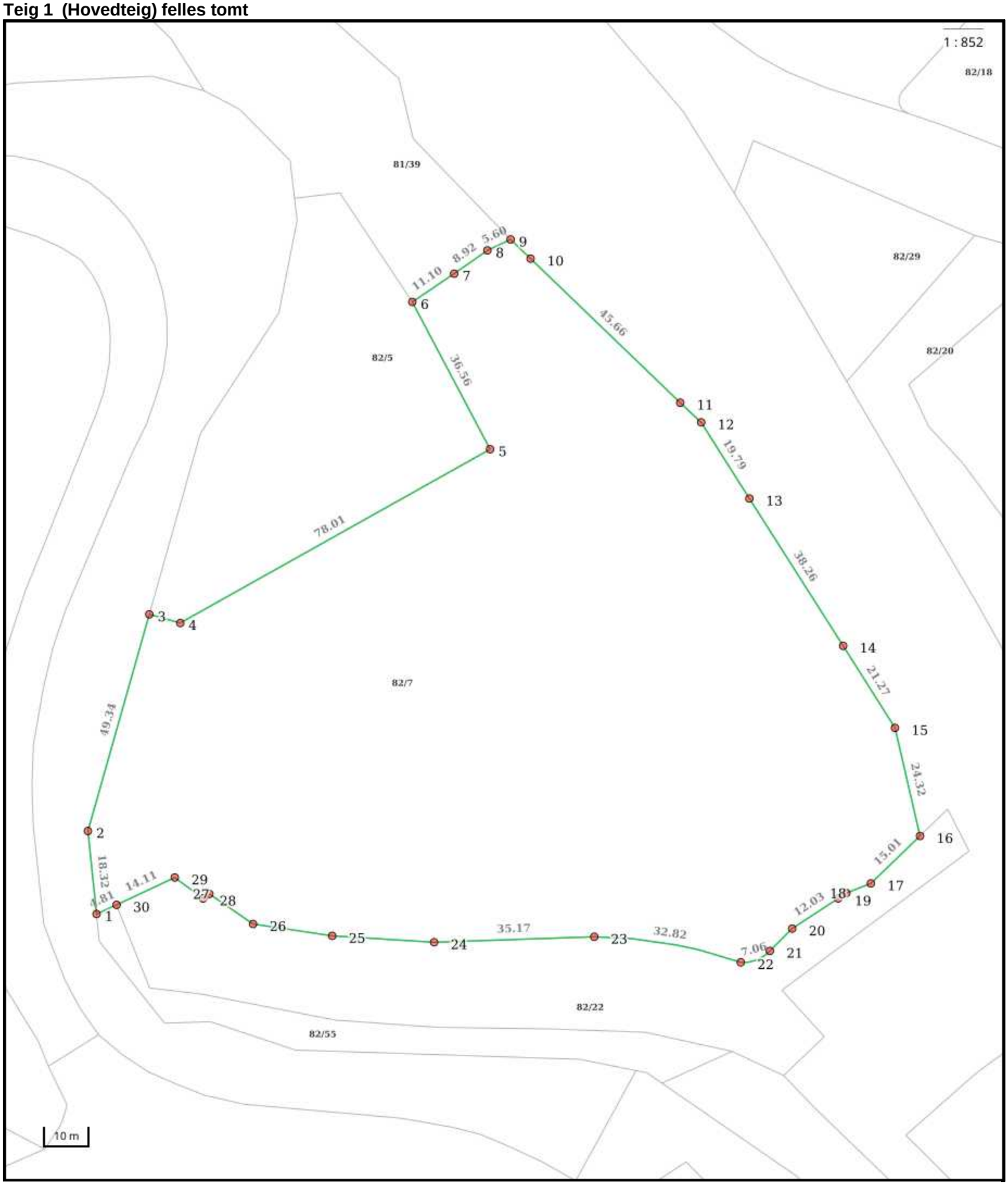
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 16 731,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 513,91	584 364,60	18,32m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 640 531,90	584 361,12	49,34m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 640 580,40	584 370,21	7,02m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 640 579,11	584 377,11	78,01m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 640 623,14	584 441,51	36,56m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 640 653,77	584 421,54	11,10m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 640 660,78	584 430,14	8,92m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 640 666,49	584 436,99	5,60m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 640 669,35	584 441,81	6,03m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 640 665,59	584 446,53	45,66m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 640 637,08	584 482,19	6,25m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 640 633,18	584 487,08	19,79m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 640 617,52	584 499,18	38,26m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 640 587,26	584 522,60	21,27m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 640 570,44	584 535,62	24,32m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 640 547,32	584 543,17	15,01m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 640 535,95	584 533,37	5,74m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 640 533,37	584 528,24	2,19m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 640 532,02	584 526,52	12,03m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 640 524,59	584 517,06	6,95m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 640 519,21	584 512,66	7,06m	Terrengmålt	13	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 640 516,19	584 506,53	32,82m	Terrengmålt	13	-100,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 640 518,84	584 473,96	35,17m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 640 514,43	584 439,07	22,49m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 640 513,84	584 416,59	17,56m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 640 514,89	584 399,06	11,58m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 640 520,52	584 388,94	1,77m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 640 519,42	584 387,55	7,70m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 640 523,40	584 380,96	14,11m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 640 516,32	584 368,76	4,81m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



0 1 2 4 6 8 10m

A0-01-A-20-01 | R-0 2

E-16

HØYDESYSTEM NN2000

Antall boder: 30 stk.

*Det er tilstrekkelig at minst 50 prosent av boenheter på inntil 50 m2 BRA med ett eller to rom for varig opphold i bygning oppfyller kravene til tilgjengelig boenhet samt-utforming av bad og trapper i § 12-9 første ledd. Ved vertikal om oppføring av flere bygninger, gjelder omtalt samlet for bygningene." (TEK 10)

*** Ikke tilgjengelig boenhet under 50 m2 PLAN 01: Sofa**

	07.10.2020	Oppdatert tegningsutstilling	DM / TR
	28.01.2020	Svarmerknader	OLM / DM
REVISJONSDATO		MERKNADER	SIGNATURT

FASE: **Detaljprosjekt**

LOKALISERINGSKART



ARK.FIRMA
Dyrvik Arkitekter AS, Grensen 3, 6.etg. 0159 Oslo

DYRVIK ARKITEKTER

TOTALENTREPRENØR
VEDAL ENTREPRENØR

TILTAKSHAVER
Bjørnegårdsvingen 11-13 ANS - OBOS

PROSJ. NAVN
BS 11-13

PROSJ. ADR. Bjørnegårdsvingen 11-13, 1338 Sandvika OBOS

INNHOLD
ETASJEPLAN 01 BYGG A

DATO: 22.06.2017 MÅL: 1 : 200 ARK: A2 L

A0-01-A-20-01 | R-0 -2

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	82	**Bnr**	7	**Fnr**	0	**Snr**	1
Adresse	Bjørnegårdsvingen 19 , 1338 SANDVIKA						

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

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

Dyrvik Arkitekter AS
Grensen 3, 6.etg.
0159 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	16/20630 - 21/214375/AEI	26.10.2021

Adresse - Tiltak:	Bjørnegårdsvingen 11-13-15-17-19-25 - boligblokk A, felles garasjekjeller, barnehage, utomhusanlegg, riving
Gnr/Bnr:	82/7
Tiltakshaver:	Bjørnegårdsvingen 11 - 13 Ans
Ansvarlig søker:	Dyrvik Arkitekter AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Tegninger *som bygget* for utomhus, bod og støyskjerm, bilagsnr. 5617985, 5617986, 5617987 og 5617988 er vedlagt søknad om ferdigattest. Det er ikke oppgitt å være utført søknadspliktige endringer. Reviderte tegninger tas til etterretning.

Søker har dokumentert at følgende krav i tillatelse/reg.bestemmelser er oppfylt:

Spesielle krav/vilkår for brukstillatelse/ferdigattest	Henvisning til krav	Dokumentert
Merknader fra Vann og avløp (VA) i vedlagte notat av 30.5.17 og 9.9.17 må ivaretas/ etterkommes. (…) Før midlertidig brukstillatelse kan gis vil bygningssjefen innhente uttalelse fra VA for å sikre at vann- og avløpsforhold er i orden for at tiltaket skal kunne tas i bruk. Bygningssjefens kommentar: Vann og avløp kan anbefale midlertidig brukstillatelse, jf. uttalelse av 18.05.2021.	Vilkår 4 i rammetillatelse	OK
Merknader fra Vei og trafikk som referert under må ivaretas/etterkommes. Før midlertidig brukstillatelse kan gis vil	Vilkår 6 i rammetillatelse	OK

bygningssjefen innhente uttalelse fra Vei og trafikk vedørende ferdigstillelse av vei/fortau/gs-vei (ny bro, sak 16/16215) som skal være offentlig/kommunal. Det må være gitt brukstillatelse/ferdigattest i bro-saken før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse. Bygningssjefens kommentar (videreføres fra MB1): Ferdigattest i bro-saken ble gitt 09.01.2019. Vei og trafikk påpeker i uttalelsen av 20.05.2021 at adkomstforholdene til de nye boligene fremstår som uryddig, det står parkerte biler på bruen (på sykkelvei med fortau) og gang- og sykkelveien i øst er stengt. Merknadene fra Vei og trafikk er besvart av søker i brev av 03.06.2021. Vei og trafikk har ingen ytterligere merknader til søknaden (ref. muntlig avklaring med Vei og trafikk).		
Før bebyggelse innen felt B1 kan tas i bruk skal de deler av nåværende E16 som grenser til planområdet være ferdig utbygd, jf. reg. best. § 19.1. Må bekreftes av Statens vegvesen. Bygningssjefens kommentar til MB: Det er gitt midlertidig dispensasjon frem til 30.11.2021, jf. vedtak av 25.05.21. Bygningssjefens kommentar til FA: Det forutsettes at det særskilte anleggsarbeid arbeider tilknyttet tidligere E16 er ferdigstilt i henhold til fremdriftsplan fra Statens Vegvesen.	Vilkår 14 i rammetillatelse	OK
Før bebyggelse innen felt B1 kan tas i bruk skal gang/sykkelvei over bestemmelsesområde #1 til felt oG10 i plan E16 Kjørbo – Vøyen være opparbeidet, jf. reg. best. § 19.2. Bekreftelse fra veieier (Statens vegvesen eller Bærum kommune Vei og trafikk) på at vilkåret er oppfylt må vedlegges søknad om brukstillatelse. Bygningssjefens kommentar: Gang/sykkelvei over bestemmelsesområde #1 til felt oG10 er bekreftet etablert til MB1. Det er til MB2 dokumentert at felt oG10 er ferdig opparbeidet og åpnet for allmenn ferdsel.	Vilkår 15 i rammetillatelse	OK
Før nye boliger kan tas i bruk må barnehagen være ferdigstilt, jf. reg. best. § 19.3. Bygningssjefens kommentar til MB: Det er gitt midlertidig dispensasjon fra denne rekkefølgebestemmelsen frem til 02.08.2021, jf. vedtak av 01.02.21 og vedtak av 16.02.21 om rettelse av tidsfrister. Bygningssjefens kommentar til FA: Det er i gjennomføringsplan vedlagt søknad om ferdigattest bekreftet at alle arbeider er ferdigstilt.	Vilkår 16 i rammetillatelse	OK
Før ny bebyggelse kan tas i bruk må gang- og sykkelveier og utearealer innenfor omsøkt tiltak/ byggetrinn være ferdigstilt. Bygningssjefens kommentar til MB2:	Vilkår 17 i rammetillatelse	OK

Tiltaket var hovedsakelig ferdigstilt til brukstillatelse 1, med unntak av barnehagens uteområde samt fortau F. Vedal Entreprenør har sendt inn samsvarserklæringer på de siste utførte arbeider i forbindelse med tiltaket, jf. JpID 21/148239, som bl.a. bekrefter at landskapsutforming og oppføring av skjerm B og utebod er ferdigstilt. Bygningssjefen legger derfor til grunn at alle utearealene er ferdigstilt til denne brukstillatelsen.		
Omlegging av vannledning til eksisterende bebyggelse med adresse Bjørnegårdsvingen 27 må omsøkes. Løsning for endelig VA-tilknytning av GBR 82/5 (Bjørnegårdsvingen 27) til offentlig VA-nett må dokumenteres senest før brukstillatelse for bebyggelsen i felt B1 kan gis. Bygningssjefens kommentar til MB 2: Bygningssjefen forutsetter at ledningsanlegg VA over felt B1 frem til GBR 82/5 er etablert. Tilknytning av bebyggelse på GBR 82/5 til VA ivaretas av hjemmelshaveren til eiendom 82/5, jf. kommunens brev av 26.11.2020.	Vilkår V2 i endringstillatelse /IG3b 20.05.2019	OK
Før brukstillatelse for de private ledningene for GBR 82/5 og bebyggelse i felt B1 kan gis, må erklæring vedr. private VA-ledninger for GBR 82/5 tinglyses. Dokumentasjon på dette må sendes inni byggesaken. Innholdet i erklæringen bør justeres, jf. bygningssjefens vurdering. Brukstillatelse kan ikke gis før vilkår V9 er oppfylt. Bygningssjefens kommentar til MB2: Kopi av tinglyst erklæring er vedlagt søknaden om brukstillatelse. Vilkåret er oppfylt.	Vilkår V9 i endringstillatelse av 04.05.2020	OK

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

Det er i gjennomføringsplan versjon nr. 25 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og evt. henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Åse Eiterstraum
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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.**	82	**Bruksnr.**	7	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Bjørnegårdsvingen 19, 1338 SANDVIKA								

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
- Reguleringsplaner under arbeid
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner over bakken

Plantyper uten treff

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

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** 3 013 m^2 **Arealbruk** Offentlig eller privat tjenesteyting,Framtidig
	Delareal 417 m^2 **Arealbruk** Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende
	Delareal 9 288 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 4 012 m^2 **Arealbruk** Park,Framtidig

	Delareal	527 m^2
	KPHensynsonenavn	H810
	KPGjennomføring	Krav om felles planlegging
	Delareal	437 m^2
	KPHensynsonenavn	H190
	KPSikring	Andre sikringssoner

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200401 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=200401)	
Navn	KOMMUNEDELPLAN SANDVIKA	
Plantype	Kommunedelplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	27.10.2010	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9261/200401.pdf	
Delarealer	**Delareal**	11 509 m^2
	Arealbruk	Annet byggeområde,Framtidig
	Områdenavn	BS1
	Delareal	4 804 m^2
	Arealbruk	Park/turvei,Framtidig
	Områdenavn	F25
	Delareal	417 m^2
	Arealbruk	Vannareal for alment friluftsliv,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2009026 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2009026)	
Navn	BJØRNEGÅRDSVINGEN 11 - 13	
Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	16.12.2015	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22128/4886023.pdf	
Delarealer	**Delareal**	462 m^2
	Formål	Naturområde - grønnstruktur
	Feltnavn	N1
	Delareal	111 m^2
	Formål	Fortau
	Feltnavn	F
	Delareal	280 m^2
	Formål	Naturområde - grønnstruktur
	Feltnavn	oN2
	Delareal	766 m^2
	RPHensynsonenavn	H570
	Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø

	Delareal 11 851 m^2 **Formål** Bolig/tjenesteyting **Feltnavn** B1
	Delareal 1 146 m^2 **RPHensynsonenavn** H540 **Sone med angitte særlige hensyn** Hensyn grønnstruktur
	Delareal 116 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** oKV
	Delareal 608 m^2 **Bestemmelsesområde** utforming
	Delareal 415 m^2 **Formål** Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone **Feltnavn** V1
	Delareal 317 m^2 **Formål** Bolig/forretning/kontor **Feltnavn** B2
	Delareal 2 213 m^2 **Formål** Naturområde - grønnstruktur **Feltnavn** oN1
	Delareal 1 785 m^2 **RPHensynsonenavn** H320 **Faresone** Flomfare
	Delareal 794 m^2 **Formål** Parkeringsplasser **Feltnavn** P
	Delareal 107 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** oVG
Id	2008027 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2008027)
Navn	E16 KJØRBO - WØYEN
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22105/5433457.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 m^2 **Formål** Gangveg/gangareal/gågate **Feltnavn** oG10
	Delareal 2 609 m^2 **Bestemmelsesområde** midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal 55 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** oVG
Id	2016018 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2016018)
Navn	FRANZEFOSS

Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/24884/7372392.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 m^2 **RPHensynsonenavn** H560_5 **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring naturmiljø
	Delareal 5 m^2 **Formål** Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone **Feltnavn** NSVS

Reguleringsplaner over bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2009026 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2009026)
Navn	BJØRNEGÅRDSVINGEN 11 - 13
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.12.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22128/4886023.pdf
Delarealer	**Delareal** 18 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** oKV
	Delareal 86 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** oF

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2025003 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2025003)
Navn	HAMANG OG SMEDBYEN - PLANPROGRAMMET FOR OMRÅDEREGULERING
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

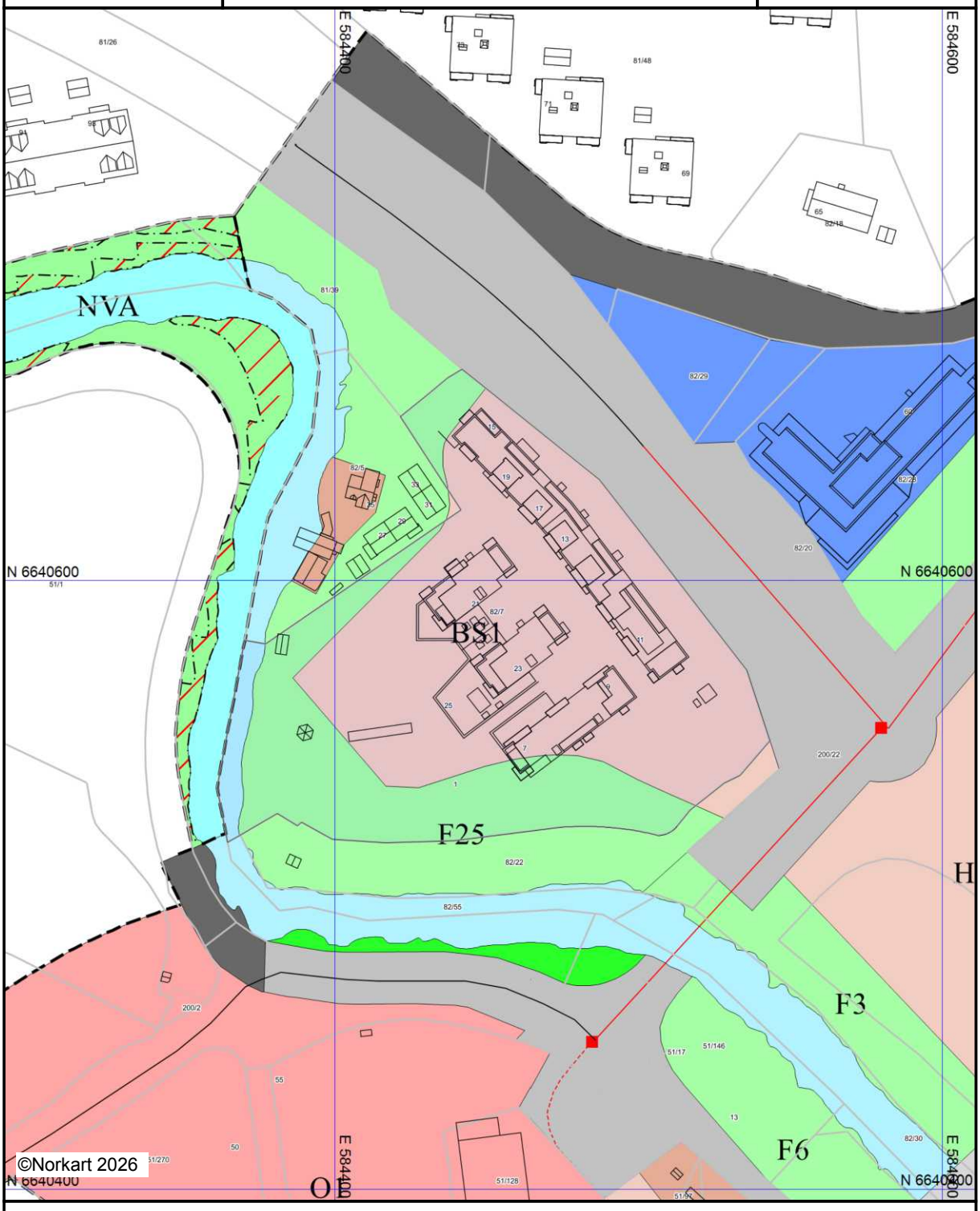
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 82/7/0/1
Adresse: Bjørnegårdsvingen 19
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



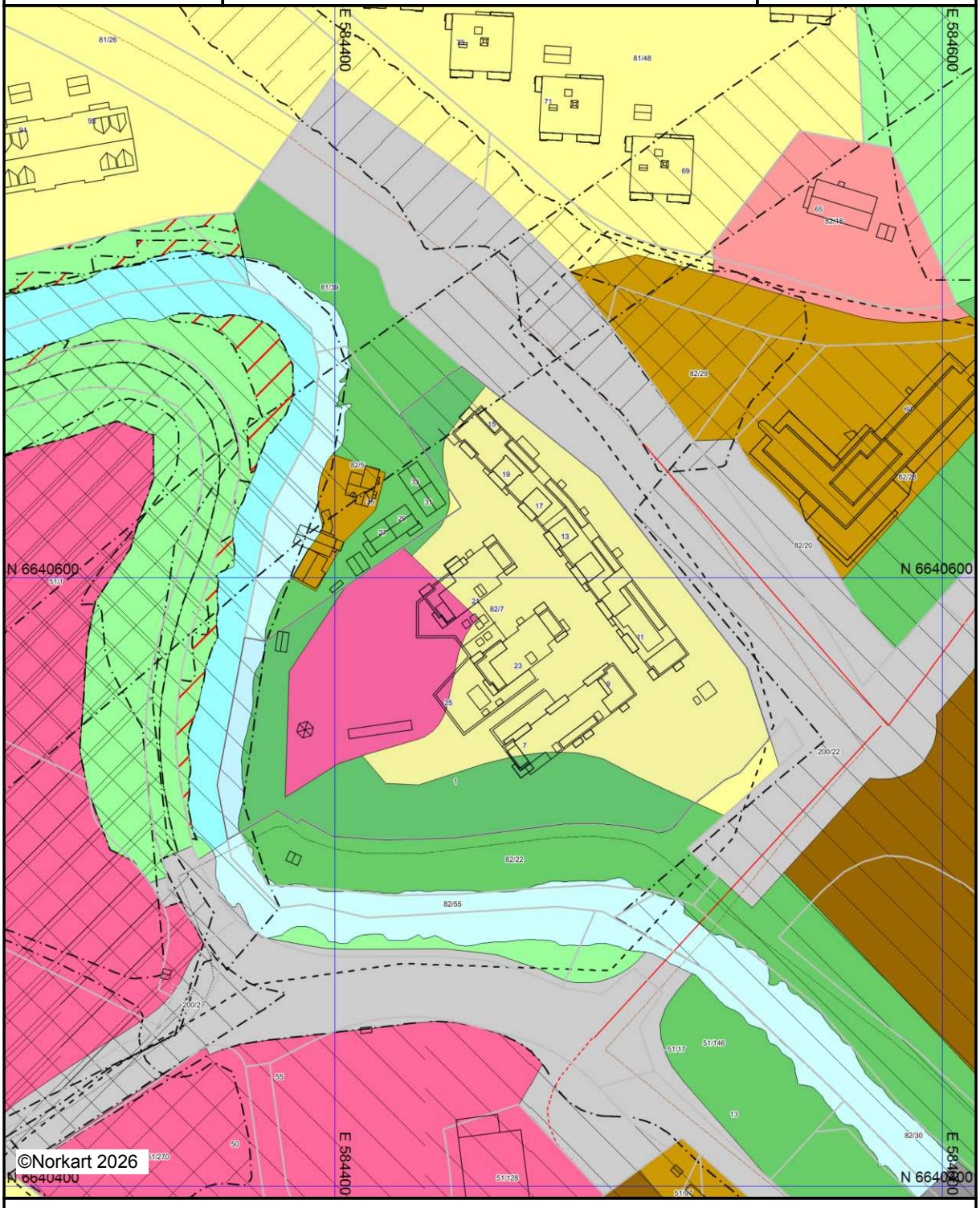
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 82/7/0/1
Adresse: Bjørnegårdsvingen 19
Utskriftsdato: 07.01.2026
Målestokk: 1:2000

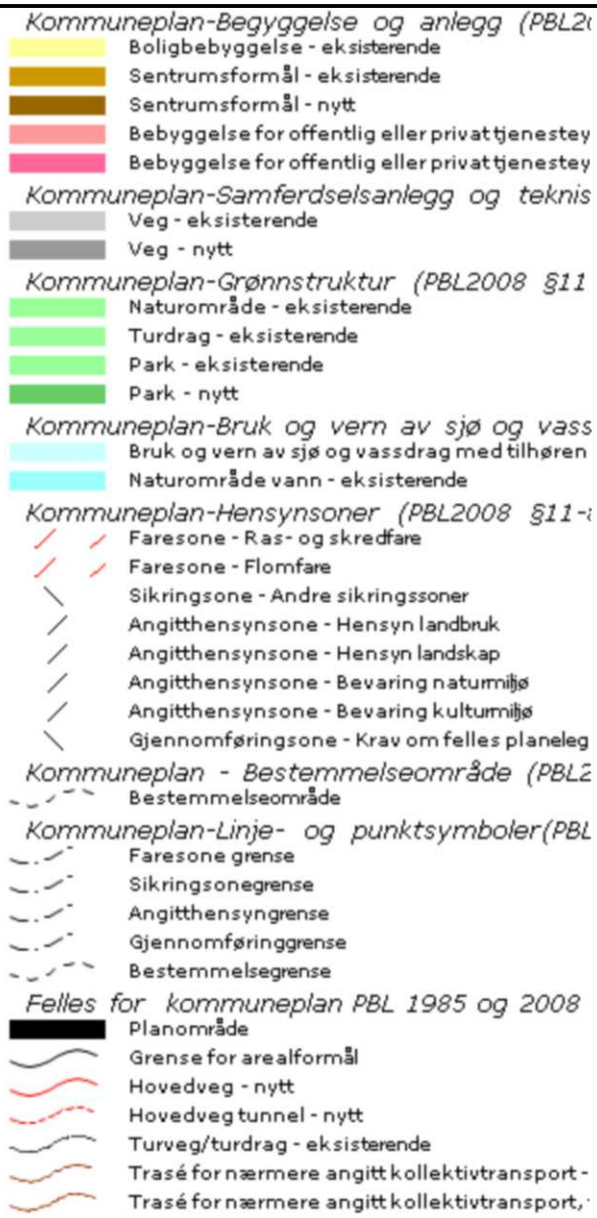
N

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



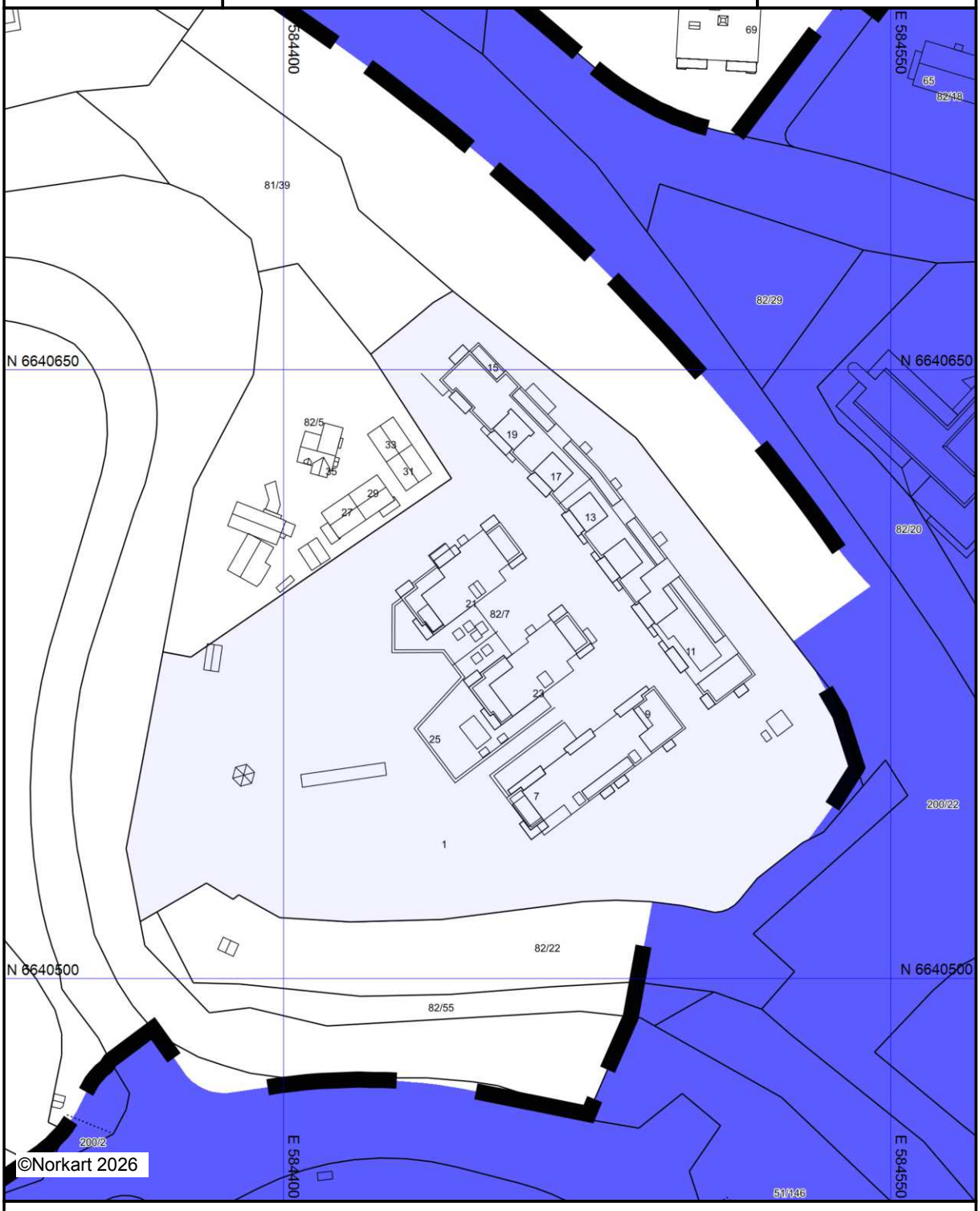
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 82/7/0/1
Adresse: Bjørnegårdsvingen 19
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

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

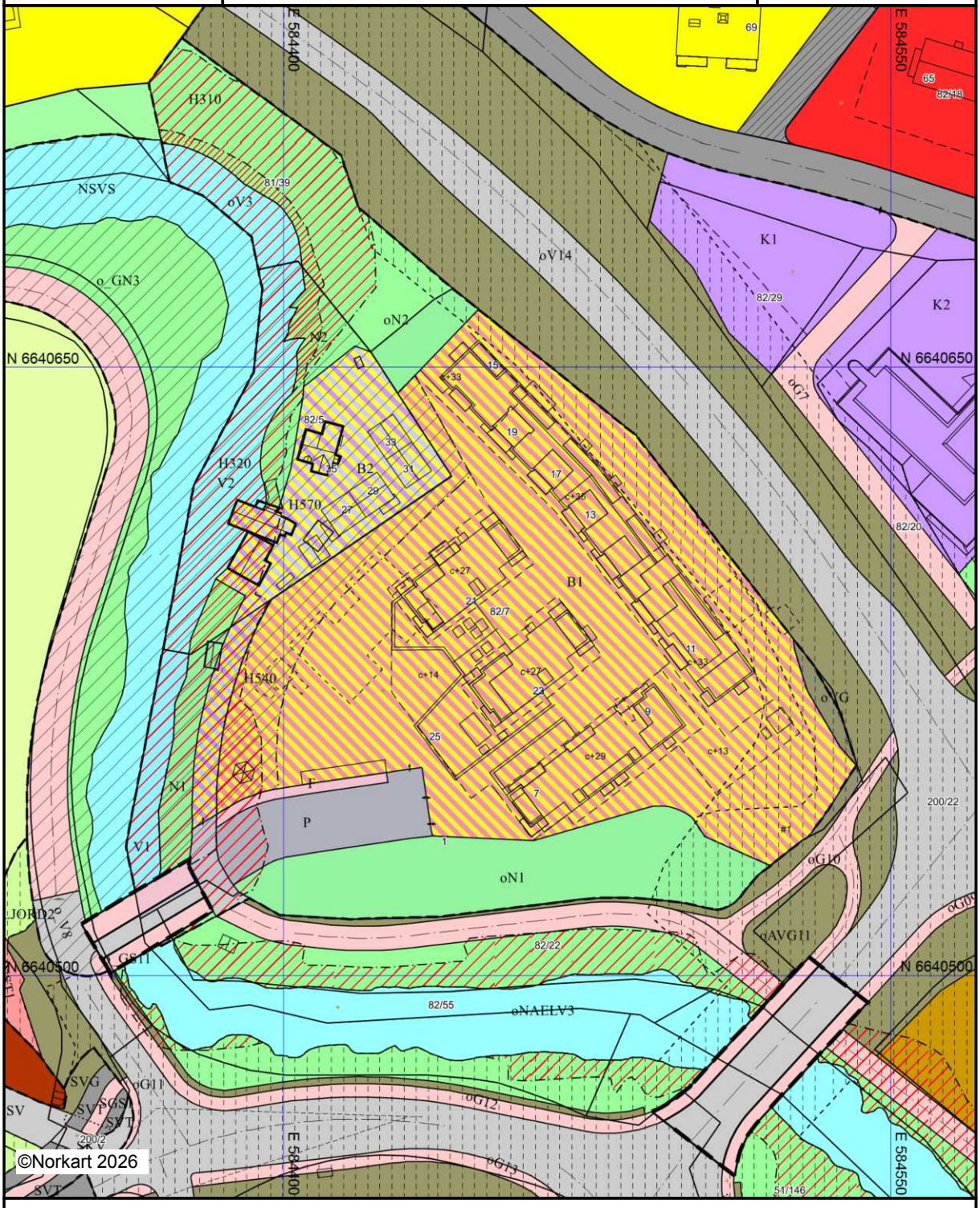
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 82/7/0/1
Adresse: Bjørnegårdsvingen 19
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



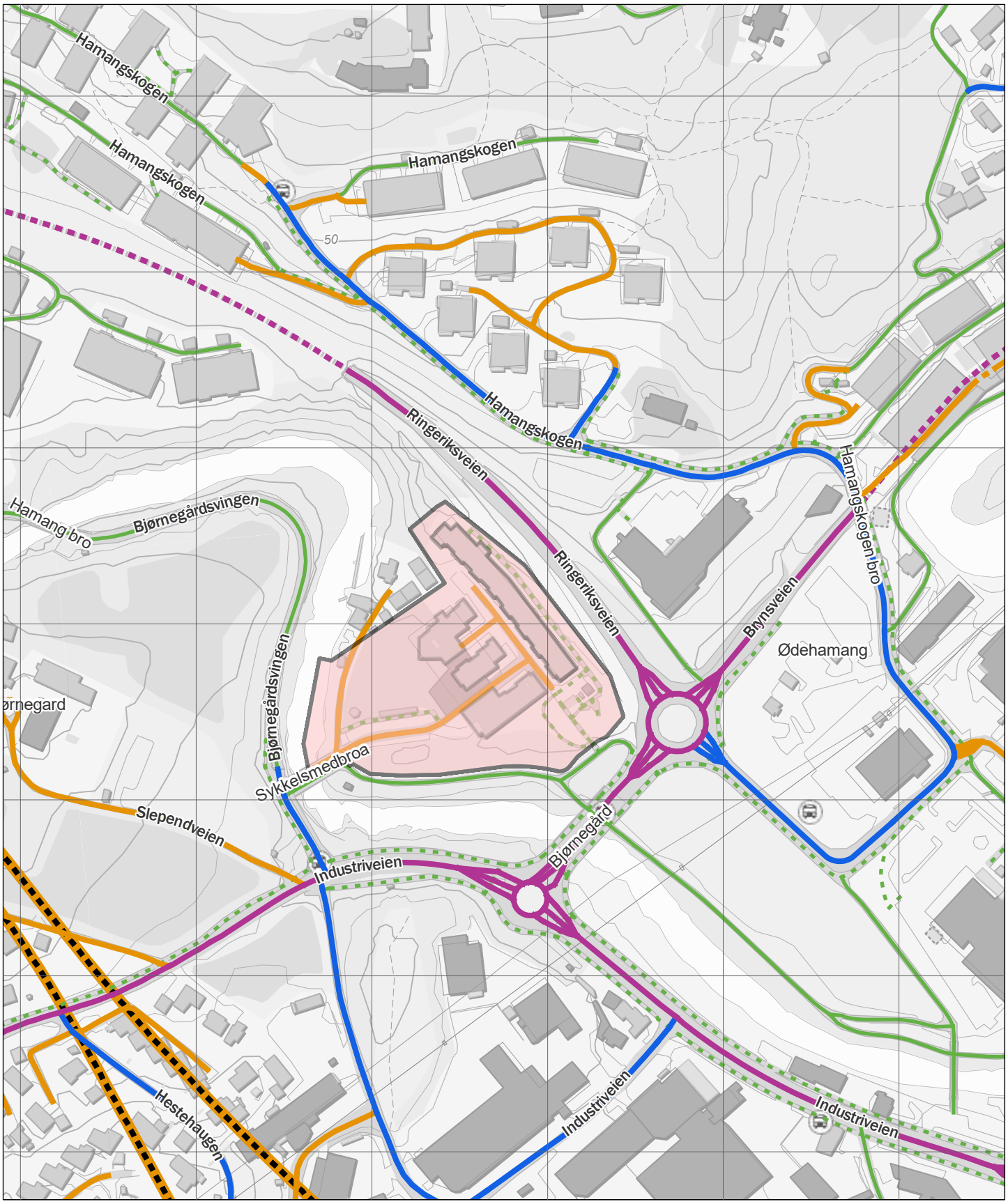
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 82/7/0/1
Adresse: Bjørnegårdsvingen 19, 1338 SANDVIKA

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 07/01/2026



Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Bilferje
Skogsbilveg
Annet

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 82/7/0/1
Adresse: Bjørnegårdsvingen 19
Dato: 07.01.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3201-82/7/0/1, Bjørnegårdsvingen 19, 1338 SANDVIKA

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	29.12.2025	Risiko

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Forurenset grunn	29.12.2025	Vær oppmerksom
Kvikkleire	29.12.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	22.12.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	22.12.2025	Ikke funnet	0.25 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.77 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.85 km
Flomfaresoner	29.12.2025	Ikke funnet	0.01 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	29.12.2025	Ikke funnet	0.28 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.12.2025	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	29.12.2025	Ikke funnet	4.9 km
Stormflo	09.12.2025	Ikke funnet	0.07 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Forurenset grunn

Sist sjekket:	29.12.2025			
Påvirkningsgrad av forurenset grunn	Lite/ikke forurenset	Ukjent påvirkningsgrad	Akseptabel forurensning	Ikke akseptabel forurensning



Tegnforklaring

Lite/ikke forurenset

Mistanke om forurensning

Akseptabel forurensning

Ikke akseptabel forurensning

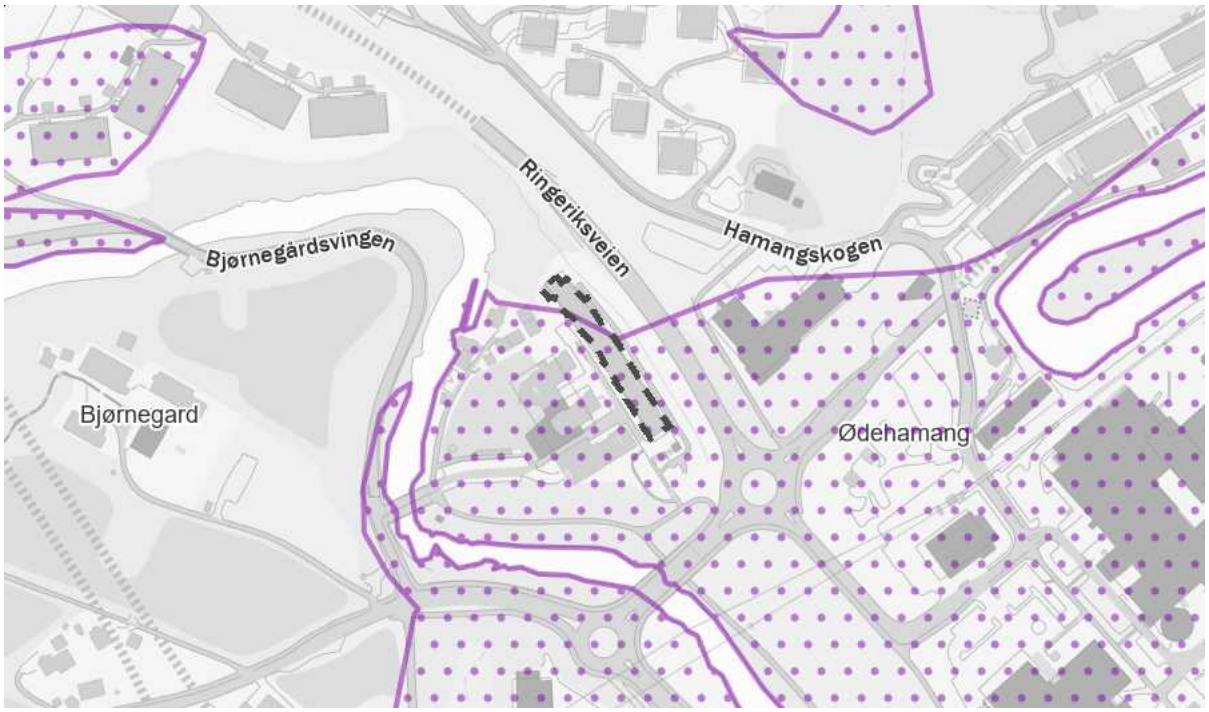
Beskrivelse

Datasettet omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private-/ industrideponier. Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurenset grunn og/eller med mistanke om forurenset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser etter tiltak eller på eget initiativ.

Kilde: Miljødirektoratet

Kvikkleire

Sist sjekket:	29.12.2025			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

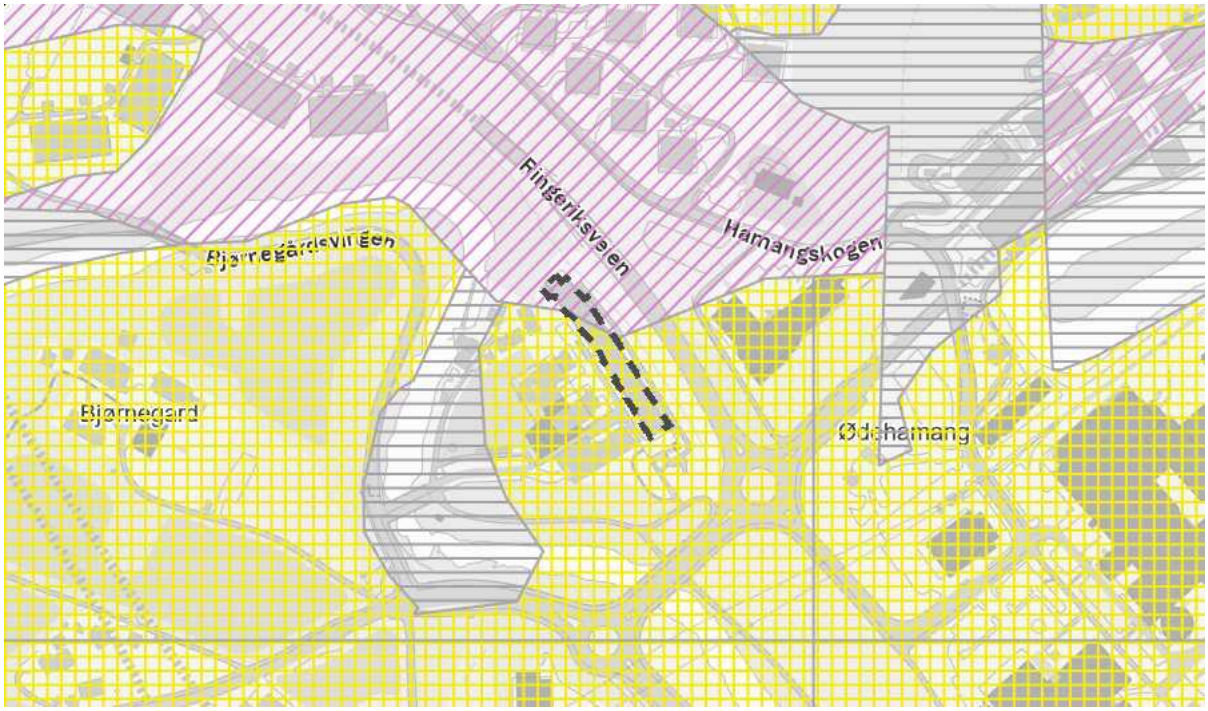
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	29.12.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

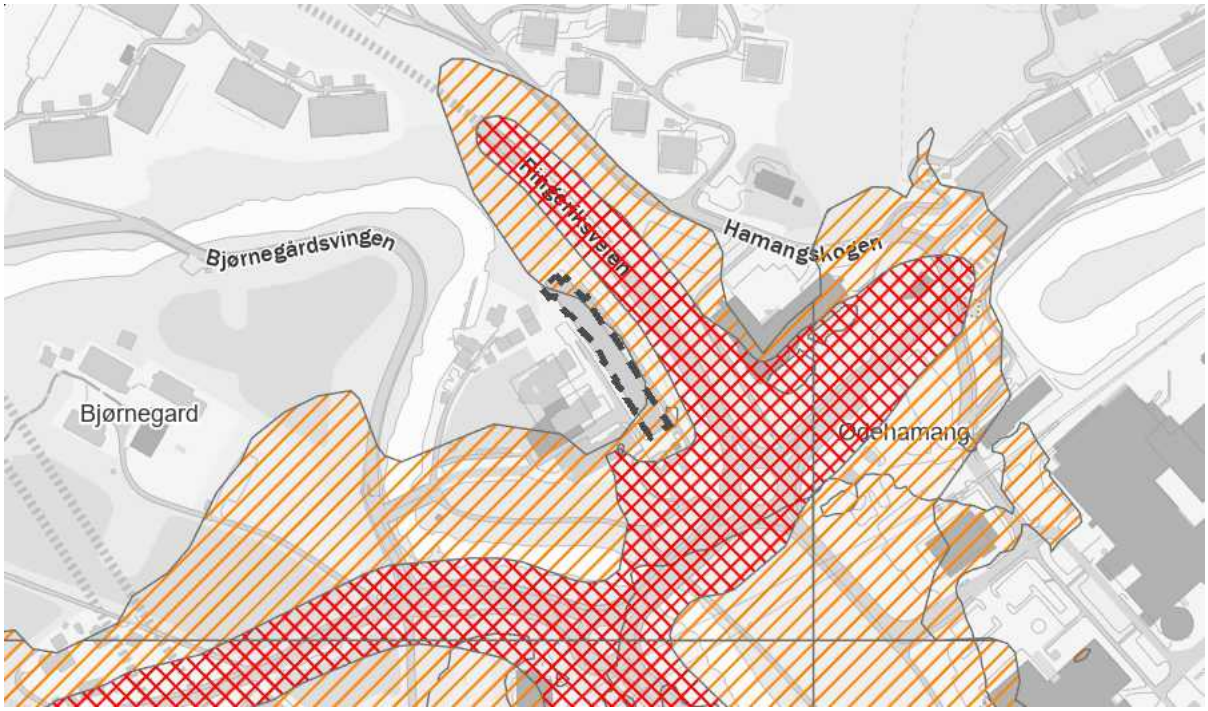
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	22.12.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 82/7		
Utskriftsdato	07.01.2026	**Antall datasett**	6

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.

3 Berørte datasett

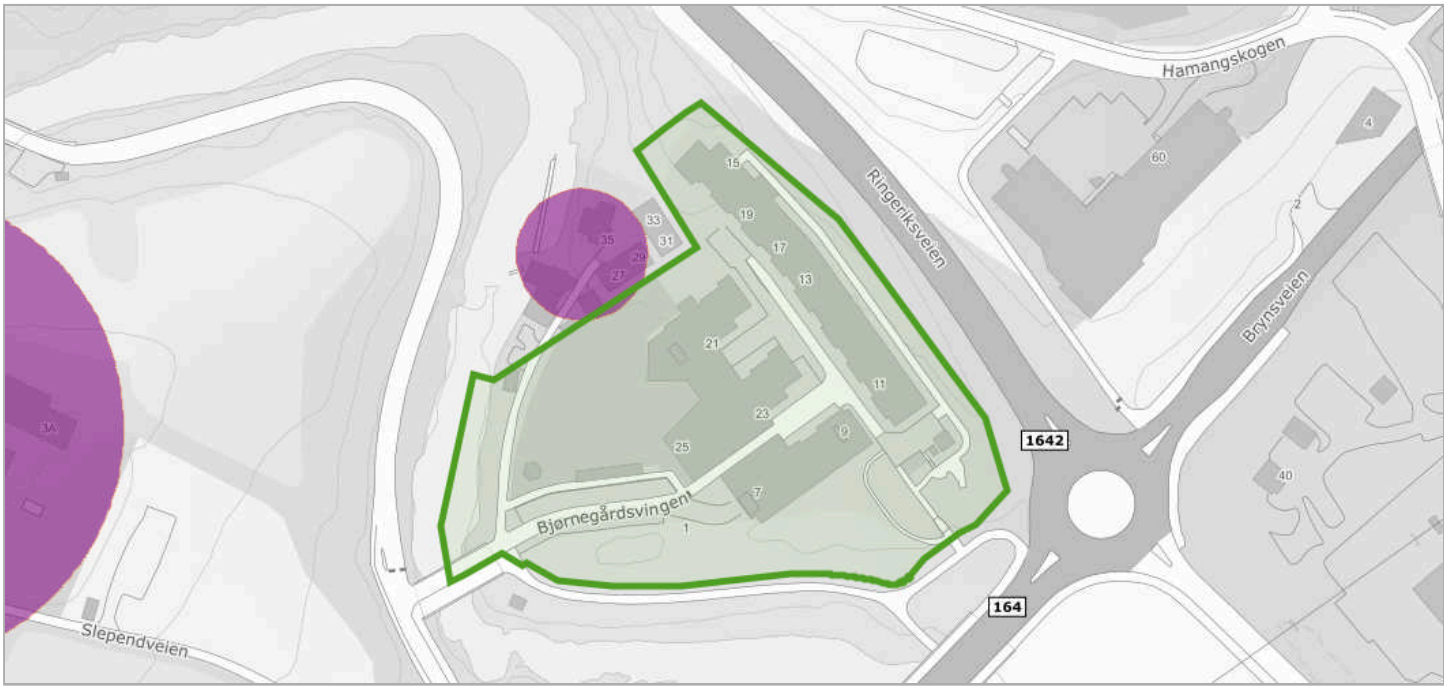
- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune
- Kulturminner - SEFRAK

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	04.12.2025



Om datasettet

Kulturmiljøer i Bærum kommune

Tegnforklaring

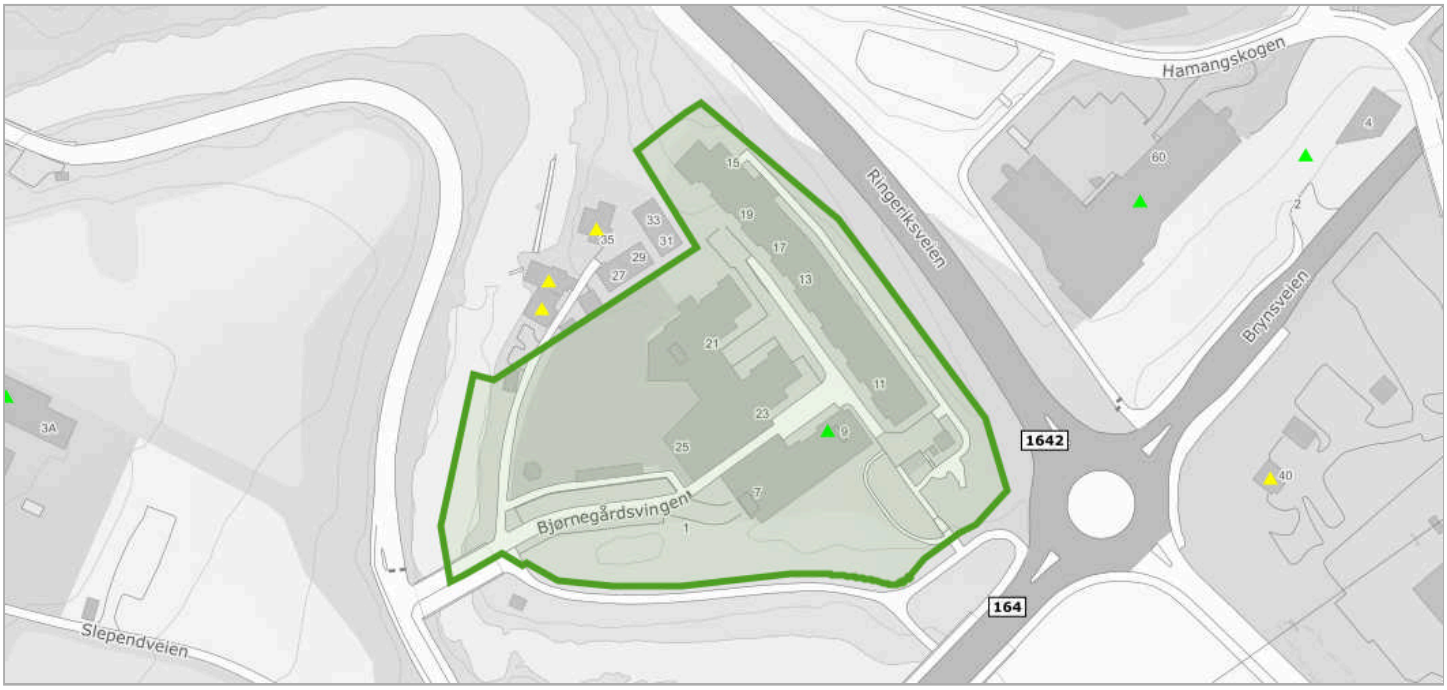


Kulturmiljø

Eiendom	Beskrivelse	Informasjon	Navn
-	ALBERT OLSENS SMIE OG LÅSVERKSTED	ALBERT OLSENS SMIE OG LÅSVERKSTED	-

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	06.01.2026



Om datasettet

Bygningar (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

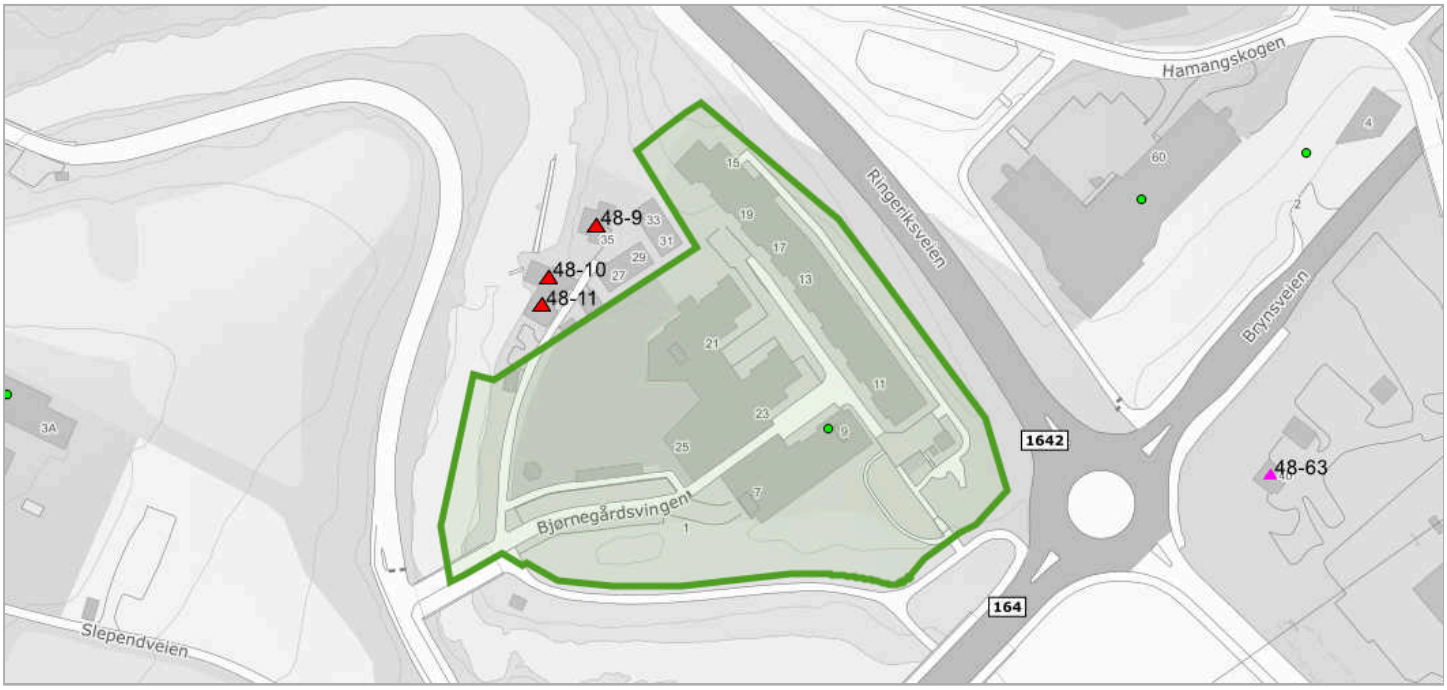
Sefrakbygninger
- Bygning er fjernet
- Ikke-meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0219-0048-057	STABBUR, FRIDHEIM/BJØRNEGÅRDSVINGEN 1, "GULLBY", ØDE-HAMANG, SANDVIKA.	Ruin eller fjernet objekt

Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	04.12.2025



Tegnforklaring



SEFRAK

Registrert dato	Bygningsnr	Lokalitetsnavn	Verneverdi	Merknader
20210511	17376497	STABBUR, FRIDHEIM/BJØRNEGÅRDSVINGEN 1, "GULLBY", ØDE-HAMANG, SANDVIKA.	Ikke vurdert	-

Bjørnegårdsvingen 19

Nabolaget Hamang - vurdert av 52 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Evje skole (1-7 kl.) 335 elever, 24 klasser	15 min 1.1 km	
Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 16 klasser	15 min 1.2 km	
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 316 elever, 14 klasser	15 min 1.3 km	
Norges Realfagsungdomsskole Sandvi... 192 elever, 13 klasser	16 min 1.4 km	
Sandvika videregående skole 460 elever	8 min 0.7 km	
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	18 min 1.5 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjørnegård bru Linje 203, 240, 240N	3 min 0.2 km	
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	14 min 1.2 km	
Gjettum Linje 3	11 min 3.5 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 17 km	
Oslo Gardermoen	52 min	

BARNEHAGER

Bjørnegårdssvingen barnehage (1-5 ... 104 barn	1 min 0.1 km	
International Montessori barnehage... 23 barn	11 min 0.9 km	
Espira avd. Nøtteskogen (1-5 år) 165 barn	13 min 1 km	

DAGLIGVARE

Joker Sandvika	8 min
Meny Sandvika Storsenter	11 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

Sandvika Storsenter	11 min
Apotek 1 Sandvika Storsenter	12 min
Sandvika Vinmonopol	12 min

SPORT

Evje skole	13 min
Sandvika park aktivitetsanlegg	15 min
Fresh Fitness Sandvika	6 min
FitnessRoom Sandvika	12 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

—

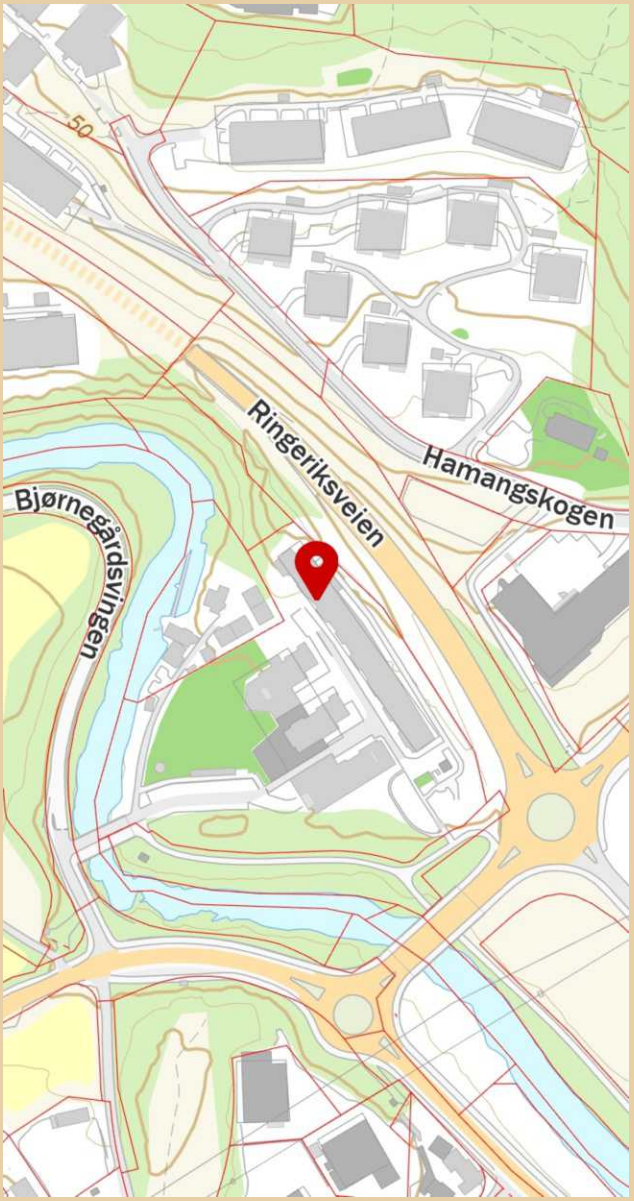
Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

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

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:
Bjørnegårdsvingen 19, 1338 Sandvika
Gnr. 82, Bnr. 7, Snr. 1, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
321260002

Meglerforetak: Privatmegleren Premium

Saksbehandler: Kenneth Udjus

Telefon / Mobil: 226200000 / 926 07 777

E-post: kenneth.udjus@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.
