PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

BJØRNEBÆRSTIEN 3

Vedlegg

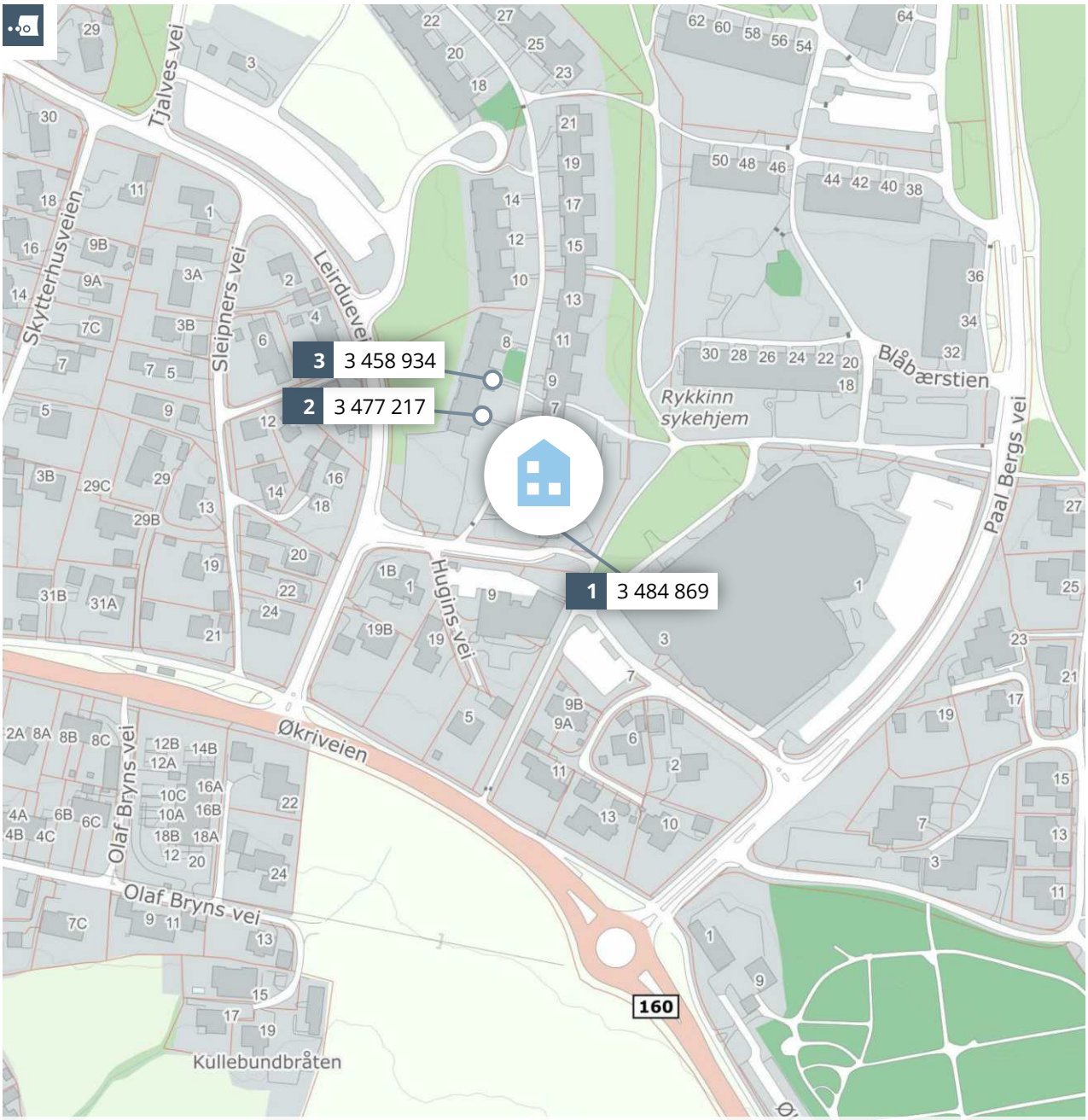
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

BJØRNEBÆRSTIEN 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 08.01.2026

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: Christian Fredrik Gilhuus-Moe.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjørnebærstien 3, 1348 RYKKINN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1970

GNR 93 BNR 362 FNR 0 SNR 47 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Rykkinn 15

Verdivurdert til

3 500 000

76 000	3 576 000	67 547
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	53 m²	3 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1970

Fellesutgifter	5 205
Formue	-
Soverom	1
Etasje	3
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjørnebærstien 1 53 m² 1970 2. etg 1 sov				29.05.2024	3 500 000	**3 400 000**	84 869	3 484 869	**65 752**
2	Bjørnebærstien 4 54 m² 1971 1. etg 1 sov				06.02.2025	3 490 000	**3 400 000**	77 217	3 477 217	**64 393**
3	Bjørnebærstien 6 54 m² 1970 2. etg 1 sov				21.07.2024	3 490 000	**3 375 000**	83 934	3 458 934	**64 054**

2 roms selveier i 3 etasje praktisk beliggende i starten av Bjørnebærstien på Rykkinn. Boligen har kort vei til det meste av skoler og barnehager og ligger tett på kollektivt transport samt Rykkinn senteret som tilbyr et bredt utvalg av butikker. Leiligheten ligger også i nærheten av Kolsås med eget senter og vinmonpol samt t-bane som gir en enkel kobling til Oslo. Rud tilbyr også masser av idrettsanlegg og aktivitetshaller.

Leiligheten i 3 etasje har fått tilbakestilt løsningen tilnærmet en original planløsning som gir egen tv-krok i tillegg. Den består i dag av: 3.etasje: entre, bad, spisestue, stue og soverom. I tillegg så disponerer leiligheten en parkering i garasjeanlegget i kjeller samt en bod på ca. 3 Kvm.

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	
10.03.2023	28.06.2023	19.09.2023	3 249 000	3 150 000	97 053	3 247 053	
07.04.2014	14.05.2014	12.06.2014	1 800 000	1 820 000	113 025	1 933 025	
06.01.2012	16.01.2012	19.03.2012	1 680 000	1 810 000	117 054	1 927 054	
16.03.2004	22.03.2004	09.06.2004	975 000	975 000	-	975 000	
07.03.2002		07.03.2002	-	1 010 000	-	1 010 000	
06.10.1999		06.10.1999	-	143 400	-	143 400	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 1348 RYKKINN nå

13
leiligheter til salgs

5.1M

4 816 000 Prisantydning i snitt

4.7M

4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i

73
dager

Leiligheter solgt i 1348 RYKKINN siste 3 mnd

22
leiligheter solgt

4 757 000 Prisantydning i snitt

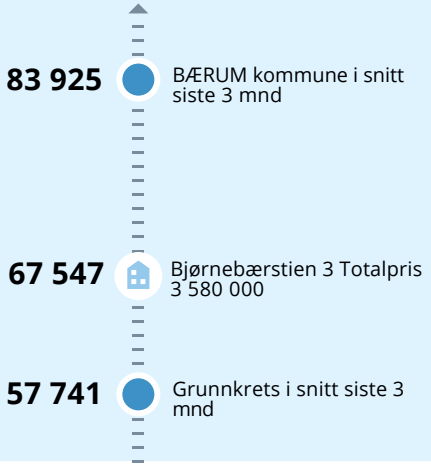
4 747 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

27
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

2-roms leilighet.

Bjørnebærstien 3, 1348 RYKKINN

BÆRUM kommune

gnr. 93, bnr. 362, snr. 47

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 11.05.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22490-26054 **Eiendomsverdi ref nr:** KT1370

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Mats Nygård

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Mats Nygård
Uavhengig Takstingeniør
mn@taksator.no
401 62 469

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet med en gjennomgående normal standard og normalt vedlikeholdt.
Fransk balkong i stue.

Mekanisk avtrekksventilasjon.
Oppvarming via elektriske panelovner.
Felles varmt forbruksvann.

Flislagt baderom.
Baderomsinnredning med glatte fronter og servant.
Høyskap.
Speil med lysarmatur på vegg.
Opplegg for vaskemaskin.
Gulvmontert toalett.
Håndkletørker.
Dusjhjørne med rette svingdører, sluk i sonen og dusjutstyr.

IKEA kjøkken.
Innredning med glatte, høyglans fronter, noe glassdører.
Benkeplate i stein med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplate.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og et frittstående kombi kjøl/fryseskap.

Det medfølger bod i kjeller samt parkeringsplass med el-bil lader.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet.

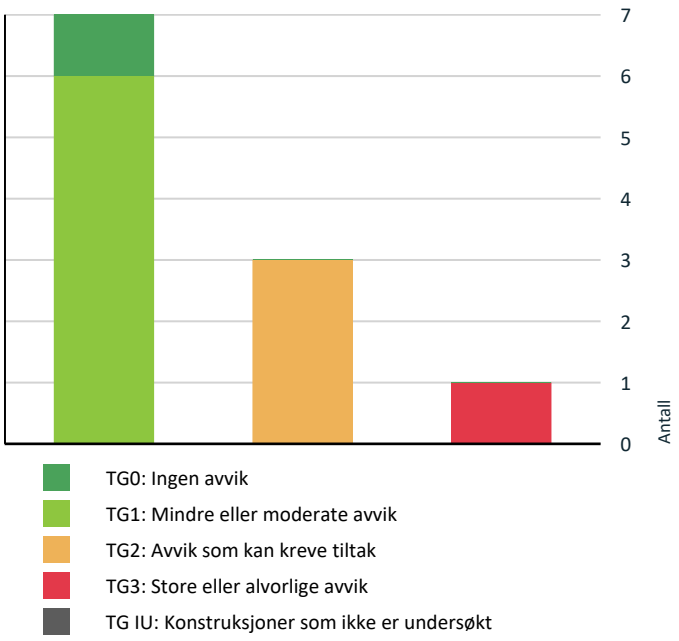
• Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet.

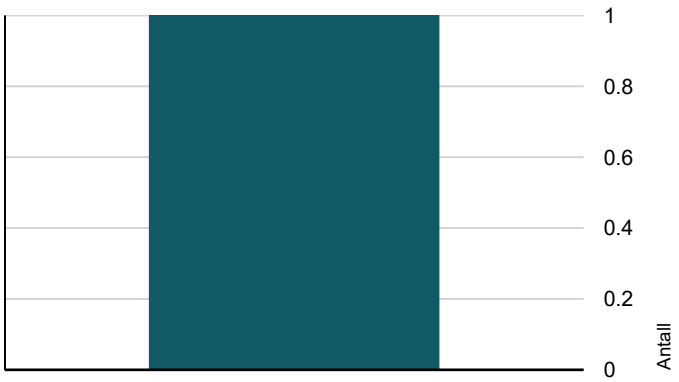
TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET.



Byggeår
1970

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2016

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Original ytterdør i lakkert treverk antatt fra byggeårene.

–

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2005.

–

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fransk balkong.
Rekkverk i stål med stående spiler.
Rekkverkshøyde 91 cm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers laminat.

–

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

–

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,39 m.

–

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Det bemerkes at det er enkelte hull etter tidligere garderobevegg i stuedelen. Hullene er utbedret med reparasjonsvoks.
Gulv list ved kjøkken spriker i skjøten.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.
Basert på visuelle observasjoner fremstår etasjeskillere å ha sin tiltenkte funksjon uten registrerte konstruksjonsmessige avvik. Lokale skjevheter kan forekomme og anses som normalt i eldre bygninger.

Etasjeskillere inngår ikke i detaljert kontrollomfang etter gjeldende forskrift.
Vurderingen er basert på visuelle observasjoner i tilgjengelige rom ved befaringstidspunktet.

Boligen var møblert, og det kan derfor forekomme plan- eller skjevhetsavvik som ikke var mulig å avdekke.

Dersom forholdet er av betydning for kjøper, anbefales ytterligere undersøkelser utført av byggteknisk konsulent.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, folierte innerdører til bad.
Dobbel skyvedør med glatte fronter mellom stue og spisestue.
Skyvedør mellom kjøkken og soverom med glatte fronter.

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Entre - Skyvedørsgarderobe med speil fronter.
Soverom - Garderobeskap med profilerte fronter.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med konstruksjoner og utførelse som er typisk for byggeåret.
Baderommet fremstår som funksjonelt ved befaringstidspunktet, men må anses som modent for modernisering.
Overflate oppusset i 2014 av tildligere eier.

Baderom fra denne perioden er normalt utført med membran- og tettesjiktløsninger basert på datidens praksis, som ikke fullt ut samsvarer med dagens krav og anbefalinger.
Endret eller mer intensiv bruk enn opprinnelig forutsatt kan bidra til økt slitasje og fremskynde behovet for oppgradering.

Tilstandsrapport

Baderommets konstruktive oppbygging er ikke dokumentert og er ikke kjent. Vurderingene er derfor basert på tilgjengelige opplysninger samt det som var synlig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon.
Skjulte konstruksjoner og løsninger er ikke kontrollert.

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.

Teknisk:
Mekanisk ventilasjon.
Ingen tilluft.
Orginalt støpejerns sluk.
Kobberrør.

Innredning og sanitærutstyr:
Baderomsinnredning med glatte fronter og servant.
Høyskap.
Speil med lysarmatur på vegg.
Opplegg for vaskemaskin.
Gulvmontert toalett.
Håndkletørker.
Dusjhjørne med rette svingdører, sluk i sonen og dusjutstyr.

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

Det er registrert svelling i baderomsinnredning.
Lys i armatur er ikke i funksjon ved befaring.
Avløpsrør fra servant er ikke tett ført inn i vegg, og det er åpent inn til konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvens:
Baderommet har passert forventet levetid for membran og øvrige fuktsikre sjikt. Dette medfører økt risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, selv om det ikke nødvendigvis er synlige symptomer på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig tilsyn og forsiktig bruk. Det må påregnes behov for oppgradering/rehabilitering av baderommet. Tidspunkt for tiltak vil avhenge av tilstand og bruk, men utskifting av membran og tilhørende konstruksjoner bør forventes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke

registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkken.
Innredning med glatte, høyglans fronter, noe glassdører.
Benkeplate i stein med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplate.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og et frittstående kombi kjøl/fryseskap.

–

Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller
omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som en sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.

–

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

–

Kjøkkenet fremstår med noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen.
Bruksfunksjonen er ikke observert påvirket ved befaringstidspunktet, og forholdene vurderes å være av hovedsakelig kosmetisk/estetisk karakter.
Vurderingen er basert på visuell og ikke-inngripende kontroll, og skjulte forhold, herunder slitasje, skader eller funksjonssvikt som ikke er synlig på befaringstidspunktet, kan ikke utelukkes.

Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil kunne variere ut fra individuelle forventninger og preferanser.
Eventuell oppgradering eller utskiftning av overflater og innredning vil være opp til ny eier, basert på egne ønsker og behov.

Bygningsdelen er vurdert å ha ingen vesentlig funksjonsnedsettelse slik forholdene fremsto ved befaringstidspunktet, og er derfor satt til tilstandsgrad TG 1.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke montert ventilator over stekesone.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke montert ventilator over stekesone. Dette gir redusert avtrekk av matos og fukt ved matlaging.
Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av manglende løsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende ventilator gir redusert avtrekk av matos og fukt, noe som kan føre til økt belastning på overflater og inneklima over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere ventilator eller annen egnet avtrekksløsning over stekesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er benyttet kobberrør for vannledninger i boligen. Kobberrør er en tradisjonell løsning og var vanlig på oppføringstidspunktet. Rørene er i hovedsak skjult i konstruksjonen, og tilstand er vurdert ut fra synlige deler og alder.

Stoppekraner under vask på kjøkken.

–

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

–

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens:
Kobberrør av eldre utførelse kan ha redusert gjenværende levetid sammenlignet med nyere rørsystemer. Over tid øker risikoen for slitasje, korrosjon og lekkasjer, selv om det ikke nødvendigvis er tegn til lekkasje på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Det er ikke krav om oppgradering til dagens standard. Videre bruk forutsetter normalt vedlikehold og tilsyn. Ved fremtidig rehabilitering eller ombygging anbefales det å vurdere utskifting til rør som tilfredsstiller gjeldende krav i TEK.



Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens:
Avløpsrør i plast har høy alder og nærmer seg eller har passert forventet levetid. Dette medfører økt risiko for svekkelser, lekkasjer og driftsproblemer over tid.

Tiltak:
Det anbefales å holde anlegget under oppsyn og påregne utskifting ved tegn til funksjonssvikt eller som del av fremtidig vedlikehold og oppgradering av boligen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som var vanlig på byggetidspunktet. Systemet er enklere enn dagens mekaniske løsninger og baserer seg i hovedsak på luftgjennomstrømning via passive ventiler og naturlig trekk i konstruksjonen.

Luftkapasiteten og mengden luftutskiftning er ikke målt, da dette krever spesialisert utstyr og faller utenfor omfanget av en nivå 1-undersøkelse.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmt forbruksvann.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av panelovnene.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer.
6 fordelingskurser.
Hovedsikring på 25 Amp.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

1. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

2. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Det skjedde ett par ganger da vi flyttet inn i 2023 og hadde mange maskiner på under oppussing. Ikke ellers.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

8. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.

Tilstandsrapport

En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

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

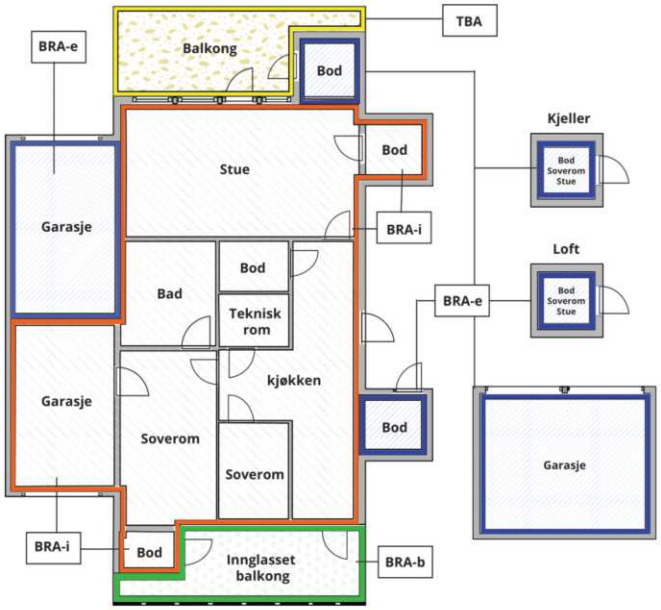
Hva er måleverdig areal?

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

2-roms leilighet.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	53			53	
Kjeller		3		3	
SUM	**53**	**3**			
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bad, entré, spisestue, stue, kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

3.etasje.

Entre, spisestue, bad, kjøkken, stue og soverom.
Fransk balong i stue.

Det medfølger en bod med inngang mellom nr.9-7. Eier hadde ikke nøkkel tilgjengelig på befaring.
Bod er på ca. 3 m² ifølge eier.

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes. Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Mats Nygård	Takstingeniør
	Ilona Agata Zielinska	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	93	362		47	13770.3 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Bjørnebærstien 3

Hjemmelshaver
Zielinska Ilona Agata

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0301

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Bjørnebærstien Huseierforening Sameiet	539 / 72873	ABBL	971259043

Felles formue
Kr. 18 622 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 64 076 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Bjørnebærstien 3 på Rykkinn i Bærum kommune. Området er etablert og barnevennlig med hovedsakelig boligbebyggelse bestående av eneboliger og rekkehus. Det er rolige omgivelser med begrenset gjennomgangstrafikk.
Rykkinn har et godt utbygd servicetilbud med nærhet til dagligvareforretninger, skoler, barnehager og idrettsanlegg. Området har gode kollektivforbindelser med bussforbindelser til blant annet Sandvika og Oslo. Det er også kort avstand til marka med gode tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter.

Om tomten

Felles eiet tomt på 13770.3 m² i følge Norges Eiendommer.
Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, grøntområder, beplantning, benker og lekeapparater.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 5 205,- pr. måned (kr. 62 460,- pr. år).
For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring	4109461			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema var ikke utfylt ved utsendelse av utkast/rapport. Opplysninger i rapporten er derfor basert på tilgjengelig informasjon på befaringstidspunktet, og det kan forekomme avvik eller t	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til

Forutsetninger

kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260232
Addresse	Bjørnebærstien 3		
Postnr.	1348	Sted	RYKKINN
Selgers navn	Ilona Zielinska		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

juni 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

ca. 3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

LOfavør innboforsikring/Fremtind forsikring

Polise/avtalenr.:

36121513

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Badet ble pusset opp av tidligere eier, egeninnsats.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Egeninnsats

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Sjekk og rensing av ventilasjon utført i regi av borettslaget høsten 2025

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Servicealliansen

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Servicealliansen

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Rens

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Garasjen ble pusset opp i 2013 etter brann i felles varmtvannsbereder

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

På vegne av borettslaget

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 17.05.2026

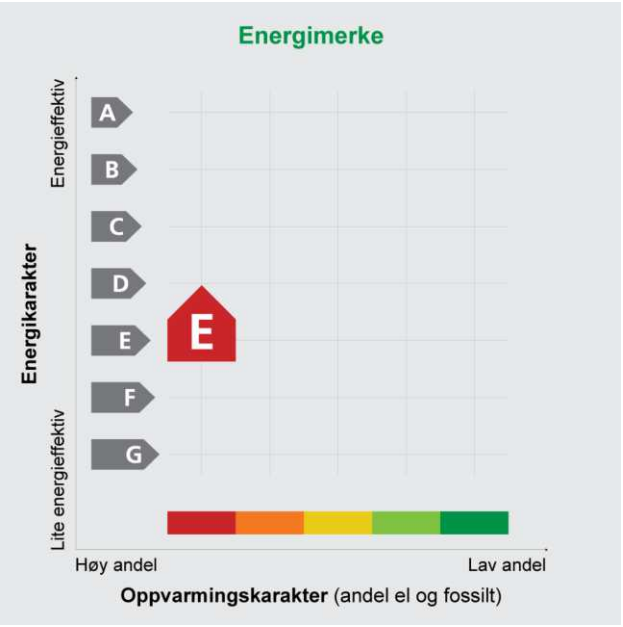
Signert av *Ilona Zielinska*

Initialer selger:
I Z

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Bjørnebærstien 3
Postnr	1348
Sted	Rykkkinn
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	93
Bnr.	362
Seksjonsnr.	47
Festenr.	
Bygn. nr.	0
Bolignr.	
Merkenr.	A2023-1480871
Dato	08.03.2023



Innmeldt av	Andreas Solberg

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1970
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bjørnebærstien 3
Postnr/Sted: 1348 Rykkkinn
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 08.03.2023 15:35:05
Energimerkenummer: A2023-1480871
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Andreas Solberg

Gnr: 93
Bnr: 362
Seksjonsnr: 47
Festenr:
Bygnnr: 0

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligopplysninger:

Bjørnebærstien Huseierforening
BJØRNEBÆRSTIEN 3
1348 RYKKINN

Vår ref.: 102/47
Type: Sameie
Eiere: Ilona Agata Zielinska

Organisasjonsnr: 971 259 043 **Seksjonsnr:** 47

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 205**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	3 803
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	443
	AVDRAG LÅN	959

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.07.2026** **Tot. utg. i kr.:** **5 518**

Felleskostnader:	FELLESUTGIFTER	4 151
	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	289
	AVDRAG LÅN	1 078

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	59 841	Gjeld siste årsoppg.:	64 076
Klient ajourf. lån:	7 180 942	Klient gj. s. årsoppg.:	7 689 148

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907066465, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.05.2026: 6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 318
Saldo per 07.05.2026: 4 755 168
Andel av saldo: 39 626
Første termin/første avdrag: 17.11.2022 (siste termin 17.10.2052)

Lånenummer: 94907066473, Handelsbanken Eiendomskreditt Filial av Stadshypotek AB
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.05.2026: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 19
Saldo per 07.05.2026: 2 425 774
Andel av saldo: 20 215
Første termin/første avdrag: 15.12.2022 (siste termin 15.11.2027)

4: Særskilte opplysninger

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

Parkering: Se vedtektene

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	64 076	Andre inntekter:	508
Annen formue:	18 622	Utgifter:	4 296		

8: Bygning/eiendom

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

Boligopplysninger:

Bjørnebærstien Huseierforening
BJØRNEBÆRSTIEN 3
1348 RYKKINN

Vår ref.: 102/47
Type: Sameie
Eiere: Ilona Agata Zielinska

Organisasjonsnr: 971 259 043

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 4109461

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

§ 1
Innledning

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

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

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

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

§ 2
Seksjon

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

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

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

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

§ 3
Disposisjonsrett over seksjon

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

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.

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

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

§ 4
Seksjonseiernes plikter/Bruk

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

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

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

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

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

§ 5
Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6
Sameiets plikter

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

Sameiet skal blant annet:

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

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

c) Forvalte garasjeanleggene.

§ 7
Forandringer av seksjon, påbygg m. m

Seksjonseier må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende

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

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

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

§ 8
Fellesutgifter/fellesinntekter

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

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

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

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

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

§ 9
Vedlikeholdsfond

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

§ 10
Forsikring

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

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

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett.

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

§ 11
Utleie

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

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

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

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

§ 12
Mislighold

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

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

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

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

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

§ 13
Årsmøtet er sameiets øverste organ

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 14
Årsmøtets myndighet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 15
Styret

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

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

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

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

§ 16
Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

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

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

§ 17
Regnskap og revisjon

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

§ 18
Sikkerhet/Panterett

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

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

§ 19
Parkering

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

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

§20
Kameraovervåkning

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

§ 21
Ugyldighet

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

§ 22
Tvister

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

§ 23
Vedtektsendring

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

§ 24
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

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

for

BJØRNEBÆRSTIEN HUSEIERFORENING

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

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

1. Alminnelige ordensregler.

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

Unødig opphold i oppganger og garasjer er ikke tillatt.

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

Kun barnevogner i bruk kan plasseres under trappen.

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

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

2. Ro og orden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reparasjon og dekkskift av biler i garasjen er forbudt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BJØRNEBÆRSTIEN HUSEIERFORENING

Regler for dyrehold i Bjørnebærstien Huseierforening

1. Dyrehold skal forhåndsgodkjennes av styret.

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

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

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

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

Erklæring

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

Dyreslag/rase: _____

Dyrets navn: _____

Eier: _____

Adresse: _____

_____

Dato/Eiers underskrift

Godkjenning

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

_____	_____
Dato/Styrerepresentants underskrift	Dato/Styrerepresentants underskrift

Bjørnebærstien Huseierforening



Ordinært årsmøte | 2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Bjørnebærstien Huseierforening

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Bjørnebærstien Huseierforening

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Bjørnebærstien Huseierforening

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Bjørnebærstien Huseierforening

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Eline Garshol v/ABBL.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

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

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

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

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

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

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

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

6. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

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

7.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for et år.

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

7.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer for to år.

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

Grace Jakobsen gjenveges som styremedlem for to år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer for et år.

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

Liss-Ane Hildonen gjenvelges som varamedlem for et år.

7.4 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Styret velges som valgkomité.

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

Med vennlig hilsen
Bjørnebærstien Huseierforening
Styret

Bjørnebærstien Huseierforening

Styrets orientering for 2025

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

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

Valgkomité: Ivaretas av styret

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

BYGNINGER OG FORSIKRINGER

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

Forsikringer.

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

Forsikringen er en fullverdig forsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.
Ved skade skal denne meldes til ABBL, fortrinnsvis til skade@abbl.no , eller skadeskjema på ABBL's nettside http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr. 12.000.-

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

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et overskudd på kr 1.342.804,-

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

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke kommer frem av årsregnskapet med tilhørende noter.

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

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

OVERDRAGELSER
Det ble omsatt 4 seksjoner i 2025:

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

VEDLIKEHOLD / INNKJØP
2025 er blant annet følgende vedlikehold utført:

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

PLANLAGT VEDLIKEHOLD 2026

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

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

KOMMENDE 5-10ÅRS PERIODE

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

Styret i Bjørnebærstien Huseierforening

Resultatregnskap Bjørnebærstien Huseierforening, 2025

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

Balanse Bjørnebærstien Huseierforening, 2025

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

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

Balanse Bjørnebærstien Huseierforening, 2025

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

Bjørnebærstien Huseierforening

Sted:_____, dato:_____

Arild Henriksen Styreleder	Thomas Horschig Styremedlem	Grace Jakobsen Styremedlem

Karolina Judyta Dobrzynska
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

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

Note 2 - Annen driftsinntekt

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

Note 3 - Lønnskostnad

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

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 1.

Note 4 - Avskrivninger

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

Note 5 - Kostnad lokaler

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

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

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

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 8 - Periodisk vedlikehold

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

Note 9 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

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

Note 10 - Annen driftskostnad

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

Note 11 - Finansinntekt

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

Note 12 - Finanskostnad

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

Note 13 - Arbeidsmaskiner

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

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

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

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og årlige avskrivninger

Note 15 - Andre fordringer

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

Kortsiktige fordringer

Note 16 - Bankinnskudd, kasse og lignende

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

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 17 - Egenkapital

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

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

Note 18 - Gjeld til kredittinstitusjoner

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

Det er stilt følgende pant: Blankolån.

Note 19 - Gjeld

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

Gjeld

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

Note 20 - Annen kortsiktig gjeld

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

Note 21 - Disponible midler

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

Note 21 - Disponible midler

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

Resultat og balanse med noter for Bjørnebærstien Huseierforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjørnebærstien Huseierforening

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

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

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

Til generalforsamlingen i Bjørnebærstien Huseierforening

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-29 13:24:07 UTC

QES

bankID

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

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

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

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

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

Bjørnebærstien Huseierforening



Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Bjørnebærstien Huseierforening

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Bjørnebærstien Huseierforening

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Bjørnebærstien Huseierforening

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Bjørnebærstien Huseierforening

Tid: onsdag 21.05.2025 kl. 18:00
Sted: Rykkinn Seniorseter

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Eline Garshol v/ABBL.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

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

5. Saker fra styret

5.1 Endring av vedtektenes § 11 Utleie

Nåværende § 11 Utleie:

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at leietaker tidligere har misligholdt sine forpliktelser ovenfor Bjørnebærstien Huseierforening. Forespørsel om styrets godkjennelse av utleie skal forelegges styret minimum 7 dager før innflytting. Seksjonseierene kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, bod eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne. Ved utleie betales et gebyr på kr 1.000,- til sameiet, som belastes eier. Dersom styret oppdager utleie eller endring av leietaker, som det ikke har vært betalt utleiegebyr for, vil gebyr for utleie bli satt til kr. 2.000,-. Hvis utleie skjer uten at godkjennelse er gitt, har styret adgang til å kreve utleieforholdet avsluttet. Utleier har helt ut ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som forårsakes av leieboere, jf. vedtektens § 11.

Forslag til vedtak: Forslag til ny § 11 Utleie:

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at leietaker tidligere har misligholdt sine forpliktelser ovenfor Bjørnebærstien Huseierforening. Forespørsel om styrets godkjennelse av utleie skal forelegges styret minimum 7 dager før innflytting. **Seksjonseierne** kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, bod eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. **Eier plikter og la garasje og bod følge utleieavtale til seksjon**. Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne. Ved utleie betales et gebyr på kr 1.000,- til sameiet, som belastes eier. Dersom styret oppdager utleie eller endring av leietaker, som det ikke har vært betalt utleiegebyr for, vil gebyr for utleie bli satt til kr. 2.000,-. Hvis utleie skjer uten at godkjennelse er gitt, har styret adgang til å kreve utleieforholdet avsluttet. Utleier har helt ut ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som forårsakes av leieboere, jf. vedtektens § 11.

6. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

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

7.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for et år. Arild Henriksen stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Arild Henriksen gjenvelges for et år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges et styremedlem for to år. Thomas Horschig stiller til valg.

Forslag til vedtak: Thomas Horschig velges som styremedlem for to år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer for et år. Anne Røst stiller til valg. Liss-Ane Hildonen stiller til gjenvalg.

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

Liss-Ane Hildonen gjenvelges som varamedlem for et år.

7.4 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Styret velges som valgkomité.

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

Med vennlig hilsen
Bjørnebærstien Huseierforening
Styret

Bjørnebærstien Huseierforening

Styrets orientering for 2024

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Leder:	Arild Henriksen
Styremedl:	Karolina Dobrzyns
	Håkon Halvorsen
	Grace Jacobsen
Varamedl.:	Liss-Ane Hildonen
	Thomas Horschig

Valgkomité: Ivaretas av styret

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

BYGNINGER OG FORSIKRINGER

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

Forsikringer.

Selskapets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring. Polisenummeret er 85004955.

Forsikringen er en fullverdig forsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.
Ved skade skal denne meldes til ABBL, fortrinnsvis til skade@abbl.no , eller skadeskjema på ABBL's nettside http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr. 10.000.-

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

SALG/REFINANSIERING

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret

Regnskapet for 2024
Regnskapet viser et overskudd på kr 1 183 940,-

Det ble betalt ned 1 374 842,- i avdrag på lånet i 2024.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke kommer frem av årsregnskapet med tilhørende noter.

STYREMØTER:
Det er siden ordinært årsmøte den mai 2022 avholdt 7 styremøter hvor 60 saker har vært til behandling. I tillegg 5 arbeidsmøter.
Denne perioden har vært tilbake til normalen etter tidligere utfordringer som gjelder garasjen. Styret har hatt en er i startgropa med en utredning av Betongfundamenter i våre blokker og garasjer, Vi går i møte en større betong rehabilitering av våre blokker som ble bygget i 1970. Rehabilitering av vår bygningsmasse er viktig. Vi registeret fremdeles et høyt nivå av skadesaker, selv om det har vært en liten nedgang som er veldig positivt. Vaktmesterstilling har vært besatt av Marius. Arild brøytet i vinter. Økonomisk er hverdagen i Norge tøff, også for oss tøff, alle kostnader stiger. Noe vi må ta igjen med en økning av fellesutgifter. Men vi er godt fornøyde med helhetsbildet pr i dag.
Husk vedlikeholds kravet som seksjonseier har ansvar for. Vi oppfordrer alle til å bruke vår hjemmeside. Den blir jevnlig fornyet og oppdatert. Dette er noe vi kan takke Håkon for. Han bruker mye tid på felleskapet. Vi blir som alle andre mer digitale og all nødvendig info er og finne der.
Totalt sett har styret hatt holdt tritt med alle oppgaver med å holde hjulet i gang siste 12mnd.
Vi må på nytt øke fellesutgifter. Dette grunnet generell prisstigning og kostnader som har påløpt i etterkant av oppussing av garasje. Gjelder bland annet: Brannvarsling rens av ventilasjon i garasje4-6-8 og oppgradering av infrastruktur til el- bil .

LIKESTILLING
Styret består i dag av 3 kvinner og 3 menn (inkl. varamedlemmene). Valgkomiteen/styret er oppmerksom på kravet om å fremme likestilling og for å forhindre forskjells-behandling i strid med lov om likestilling mellom kjønnene. Kriteriene forsøkes hensyntatt ved valg av kandidater.

OVERDRAGELSER
Det ble omsatt 6 seksjoner i 2024:

- Bjørnebærstien 6 (seksjon 14)
- Bjørnebærstien 1 (seksjon 32)
- Bjørnebærstien 3 (seksjon 43)
- Bjørnebærstien 9 (seksjon 69)
- Bjørnebærstien 13 (seksjon 91)
- Bjørnebærstien 13 (seksjon 97)

VEDLIKEHOLD / INNKJØP

2024 er blant annet følgende vedlikehold utført:

- Diverse nødvendig oppgraderinger av bygningsmasse-garasjer
- Generell vedlikehold/ av uteområder
- Utbytting av dårlige vinduer i seksjon
- Justering og pakningsbytte på franske balkongdører

PLANLAGT VEDLIKEHOLD 2025

I mars 2015 utarbeidet ABBL en vedlikeholds rapport for sameiet. Styret vil fremdeles benytte denne rapporten i planleggingen av vedlikeholdet for de kommende år.

- Kartlegging av tilstand på betong i blokk fundament og søyler i garasje
- Prosjektering og utføring av betongarbeider i fundament og garasjer
- Rørspyling
- Noe vedlikehold i enkelte oppganger
- Oppgradering/vedlikehold av Vaktmester Bod / Oppgradere arbeidsmiljø for vaktmester.
- Rengjøring av søppellanlegg
- Feste av fasadeplater på endevegger over garasjeporter og kartlegging av stillstand resterende av våre fasede plater
- Utbytting av dårlige vinduer i seksjon
- Justering og pakningsbytte på franske balkongdører

KOMMENDE 5-10ÅRS PERIODE

- Bytte resterende lys i garasje tak 4-8
- Legge nytt belegg på takene i de gjenstående blokkene.
- Skifte varmtvannsberedere for nr. 4–8
- Pusse opp inngangspartiene utvendig.
- Bytte lysarmatur i alle oppganger
- Vurdere utskifting sikringsskaps dører
- Vurdere fremtidig løsning på våre vinduer.
- Rengjøring av søppellanlegg
- Bytte tak på bod i mellomgang mellom 5-9, Sjekk av tak mellom 13-15
- Generell kontinuerlig oppgradering av bygningsmasse og fellesområder

Styret i Bjørnebærstien Huseierforening

Resultatregnskap Bjørnebærstien Huseierforening, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	6 812 748	6 367 428	6 813 000	6 813 000
Annen driftsinntekt	2	77 438	54 394	102 000	80 000
Sum inntekter		6 890 186	6 421 822	6 915 000	6 893 000
Kostnader					
Lønnskostnad	3	489 554	404 262	524 800	524 800
Kostnad lokaler	4	1 621 042	1 662 879	1 979 100	1 923 750
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	9 864	9 185	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	1 450 545	1 239 189	250 000	555 000
Periodisk vedlikehold	7	0	8 910	0	600 000
Annen driftskostnad	8	1 676 291	1 563 490	1 636 000	2 109 000
Tap o.l.		0	33 109	0	0
Sum kostnader		5 247 295	4 921 025	4 389 900	5 712 550
Resultat før finansielle poster		1 642 891	1 500 797	2 525 100	1 180 450
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	143 247	107 820	20 000	20 000
Finanskostnad	10	602 198	557 955	638 000	521 187
Sum finansielle poster		-458 951	-450 135	-618 000	-501 187
Årsresultat		1 183 940	1 050 662	1 907 100	679 263

Balanse Bjørnebærstien Huseierforening, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		116 177	166 880
Andre fordringer	11	133 544	294 797
Sum fordringer		249 721	461 677
Bankinnskudd, kasse o.l	12	2 242 906	2 751 126
Sum omløpsmidler		2 492 627	3 212 803
Sum eiendeler		2 492 927	3 213 103

Balanse Bjørnebærstien Huseierforening, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-6 906 758	-8 090 697
Sum egenkapital		-6 906 758	-8 090 697
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	9 147 778	10 522 620
Sum langsiktig gjeld		9 147 778	10 522 620
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		83 998	623 618
Forskudd innbetalinger		101 045	102 046
Annen kortsiktig gjeld	16	64 864	55 517
Sum kortsiktig gjeld		249 907	781 181
Sum gjeld		9 397 685	11 303 801
Sum egenkapital og gjeld		2 490 927	3 213 103

Bjørnebærstien Huseierforening

Sted:_____, dato:_____

Arild Henriksen Styreleder	Karolina Judyta Dobrzynska Styremedlem	Grace Jakobsen Styremedlem

Håkon Halvorsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	4 793 868	4 602 528	4 794 000	4 794 000
Avdrag ordinære lån	1 380 780	1 199 988	1 381 000	1 381 000
Renter ordinære lån	638 100	564 912	638 000	638 000
Sum	**6 812 748**	**6 367 428**	**6 813 000**	**6 813 000**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Salg nøkler/håndsendere	0	894	0	0
Brøyteavtale	59 185	42 500	52 000	60 000
Strøm el-bil	12 253	0	50 000	20 000
Inn- og utflyttingsgebyr	6 000	11 000	0	0
Sum	**77 438**	**54 394**	**102 000**	**80 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	217 898	135 000	250 000	250 000
Påløpte feriepenger	27 697	19 305	30 000	30 000
Påløpte feriepenger	3 462	0	0	0
Styrehonorar	180 000	200 000	180 000	180 000
Arbeidsgiveravgift	56 104	47 235	60 600	60 600
Arbeidsgiveravgift feriepenger	4 393	2 722	4 200	4 200
Sum	**489 554**	**404 262**	**524 800**	**524 800**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 1.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	8 400	5 696	8 400	9 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 111 064	978 048	1 109 200	1 277 750
Lys, varme, energi	274 412	479 595	653 000	400 000
Renhold	139 874	132 572	142 000	145 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	54 032	52 006	56 500	57 000
Sommer- og vinterkostnader	33 260	14 962	10 000	35 000
Sum	**1 621 042**	**1 662 879**	**1 979 100**	**1 923 750**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy/materialer	7 156	9 185	0	0
Rekvisita	2 194	0	0	0
Annet driftsmateriale	514	0	0	0
Sum	**9 864**	**9 185**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 332 985	1 147 044	250 000	500 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	86 924	44 749	0	50 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	636	11 396	0	5 000
Forsikringsskadesaker	30 000	36 000	0	0
Sum	**1 450 545**	**1 239 189**	**250 000**	**555 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	0	8 910	0	600 000

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	184 140	175 738	183 000	192 000
Honorar konsulenttjenester	0	3 750	0	0
Løpende drifts- og serviceavtaler	3 725	0	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	0	2 000	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	9 500	0	0	0
Elektronisk kommunikasjon	6 632	5 756	6 000	7 000
Porto og andre forsendelseskostnader	7 659	7 092	15 000	10 000
Elektroniske fellesavtaler	566 807	540 793	567 000	600 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	71 056	4 121	30 000	300 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	0	1 500	1 500
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	812 748	811 248	807 000	978 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	547	807	10 000	5 000
Bank og kortgebyrer	6 241	7 234	8 000	8 000
Kostnader for bomiljøtiltak	6 737	6 452	6 000	7 000
Sum	**1 676 291**	**1 563 490**	**1 636 000**	**2 109 000**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	3 813	16 576	0	0
Renter plasseringskonto	50 792	13 582	20 000	20 000
Finansinntekt	88 642	77 662	0	0
Sum	**143 247**	**107 820**	**20 000**	**20 000**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	602 198	557 955	638 000	521 187
Sum	**602 198**	**557 955**	**638 000**	**521 187**

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Annen restanse	129 752	1
Fordr. på forvaltningsklienter	0	6 375
Periodisering kostnader	3 792	145 359
Andre kortsiktige fordringer	0	-48 840
Erstatningsmessige skader	0	191 903
Sum	**133 544**	**294 797**

Kortsiktige fordringer

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	973 979	1 429 701
Sparekonto Boligbanken	1 267 450	1 317 351
Skattetrekkskonto	1 477	4 074
Sum	**2 242 906**	**2 751 126**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-8 090 697	-9 141 359
Fra årets resultat	1 183 940	1 050 662
Sum annen egenkapital	-6 906 758	-8 090 697
Sum egenkapital	-6 906 758	-8 090 697

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

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	4 847 059	4 910 580
Gjeldsbrevlån	4 300 719	5 612 040
Sum	**9 147 778**	**10 522 620**

Det er stilt følgende pant: Blankolån.

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken Eiendomskreditt Filial av Stadshypotek AB**	**Handelsbanken**
Formål:	Rehabilitering av tak	Rehabilitering av tak
Lånenummer:	**94907066473**	**94907066465**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2022
Rentesats:	6.00 %	6.25 %
Beregnet innfridd:	15.11.2027	17.10.2052
Opprinnelig lånebeløp:	6 990 572	5 000 000
Lånesaldo 01.01:	5 612 040	4 910 580
Avdrag i perioden:	1 311 321	63 521
Lånesaldo 31.12:	**4 300 719**	**4 847 059**
Saldo 5 år frem i tid:	0	4 466 530

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907066465	6	59 209	355 254
	54	54 138	2 923 452
	6	50 579	303 474
	27	40 392	1 090 584
	6	29 049	174 294
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907066473	6	52 535	315 210
	54	48 036	2 593 944
	6	44 878	269 268
	27	35 839	967 653
	6	25 774	154 644

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	**Regnskap 2023-12**
Gjeld mellomregning	0	70
Skattetrekk	1 477	4 074
Skyldig arbeidsgiveravgift	3 433	2 208
Påløpt arbeidsgiveravgift	4 394	2 722
Påløpte feriepenger	31 159	19 305
Påløpte renter	24 401	27 137
Sum	**64 864**	**55 517**

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	**Regnskap 2023-12**
Disponible midler per 01.01 IB	2 431 623	2 728 635

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 183 940	1 050 662
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 374 842	-1 347 674
Årets endring disponible midler	-190 902	-297 012
Disponible midler UB	2 242 720	2 431 623

Resultat og balanse med noter for Bjørnebærstien Huseierforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjørnebærstien Huseierforening

Styreleder	Arild Henriksen (sign.)	08.05.2025
Styremedlem	Håkon Halvorsen (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Karolina Judyta Dobrzynska (sign.)	07.05.2025
Styremedlem	Grace Jakobsen (sign.)	08.05.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Bjørnebærstien Huseierforening Sameiet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

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

Penneo Dokumentnøkkel: 25UMU-PYTTB-F19R9-BLALA-0UOBY-U9W2K

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 25UMU-PYTTB-F19R9-BLALA-0UOBY-U9W2K

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-05-12 07:03:19 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 25UMU-PYTTB-F19R9-BLALA-0UOBY-U9W2K

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Bjørnebærstien Huseierforening onsdag 21.05.2025 kl. 18:00 - Rykkinn Seniorseter.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Eline Garshol v/ABBL.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Eline Garshol v/ABBL.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 17 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 1 fullmakt, totalt 18 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Eline Garshol.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Tone Flendalen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 180.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Endring av vedtektenes § 11 Utleie

Nåværende § 11 Utleie:

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at leietaker tidligere har misligholdt sine forpliktelser ovenfor Bjørnebærstien Huseierforening. Forespørsel om styrets godkjennelse av utleie skal forelegges styret minimum 7 dager før innflytting. Seksjonseierene kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, bod eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne. Ved utleie betales et gebyr på kr 1.000,- til sameiet, som belastes eier. Dersom styret oppdager utleie eller endring av leietaker, som det ikke har vært betalt utleiegebyr for, vil gebyr for utleie bli satt til kr. 2.000,-. Hvis utleie skjer uten at godkjennelse er gitt, har styret adgang til å kreve utleieforholdet avsluttet. Utleier har helt ut ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som forårsakes av leieboere, jf. vedtektens § 11.

Vedtak:
Ny § 11 Utleie:

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at leietaker tidligere har misligholdt sine forpliktelser ovenfor Bjørnebærstien Huseierforening. Forespørsel om styrets godkjennelse av utleie skal forelegges styret minimum 7 dager før innflytting. **Seksjonseierne** kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, bod eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. **Eier plikter og la garasje og bod følge utleieavtale til seksjon**. Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne. Ved utleie betales et gebyr på kr 1.000,- til sameiet, som belastes eier. Dersom styret oppdager utleie eller endring av leietaker, som det ikke har vært betalt utleiegebyr for, vil gebyr for utleie bli satt til kr. 2.000,-. Hvis utleie skjer uten at godkjennelse er gitt, har styret adgang til å kreve utleieforholdet avsluttet. Utleier har helt ut ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som forårsakes av leieboere, jf. vedtektens § 11.

6. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for et år. Arild Henriksen stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Arild Henriksen gjenvalgt for et år. På valg i 2026.

7.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges et styremedlem for to år. Thomas Horschig stiller til valg.

Vedtak:

Thomas Horschig valgt som styremedlem for to år. På valg i 2027.

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer for et år. Anne Røst stiller til valg. Liss-Ane Hildonen stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Anne Røst valgt som varamedlem for et år. På valg i 2026.

Liss-Ane Hildonen gjenvalgt som varamedlem for et år. På valg i 2026.

7.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Styret valgt som valgkomité.

Protokoll for Bjørnebærstien Huseierforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Eline Garshol (sign.)	22.05.2025
Protokollvitne	Tone Flendalen (sign.)	22.05.2025

Bjørnebærstien Huseierforening



Ekstraordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ekstraordinært årsmøte i Bjørnebærstien Huseierforening

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ekstraordinært årsmøte

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

Bjørnebærstien Huseierforening

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Bjørnebærstien Huseierforening

Frist for avstemming: Fredag 13.06.2025 kl. 21:00
Sted: Digitalt på https://abbl.bbl.no/minside

Det digitale årsmøtet er delt inn i to perioder:

1. **Høringsperioden (Fra 10. juni kl. 09:00 til 11. juni - kl. 15:00)**
   Før man stemmer på sakene som skal behandles digitalt, vil det være anledning til å stille spørsmål til styret om disse sakene via det digitale ekstraordinær Generalforsamling. Spørsmål og styrets svar vil være tilgjengelig for alle. Det vil være en pause mellom slutt høringsperiode til start avstemmingsperiode der møte ikke vil være tilgjengelig.
2. **Avstemmingsperioden (13. juni kl. 09:00 til 13. juni kl. 21:00)**
   Når frist for høringsperioden er avsluttet, vil man kunne avgi sin stemme på de enkelte sakene. Stemmegivningen må være gjennomført innen den fristen som er satt. Resultatet av stemmegivningen vil bli nedtegnet i en protokoll.

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Valg av et styremedlem

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

02.06.2025

Med vennlig hilsen
Bjørnebærstien Huseierforening
Styret

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte i Bjørnebærstien Huseierforening

Tid: Tirsdag 10.06.2025 kl. 18:00
Sted: Digitalt via min side

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Eline Garshol v/ ABBL.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Eline Garshol v/ABBL.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Arild Henriksen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Valg av et styremedlem

Ved en feil på det ordinære årsmøtet 21.05.25 ble ikke korrekt antall styremedlemmer valg inn i styret. Det må derfor stemmes over på et ekstraordinært digitalt møte.

Grace Jakobsen stiller til valg som styremedlem.

Forslag til vedtak: Grace Jakobsen velges som styremedlem for et år.

Med vennlig hilsen
Bjørnebærstien Huseierforening
Styret

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Bjørnebærstien Huseierforening fredag 13.06.2025 kl. 21:00 - Digitalt via min side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Eline Garshol v/ ABBL.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Eline Garshol v/ABBL.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 8 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Eline Garshol.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Arild Henriksen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Valg av et styremedlem

Ved en feil på det ordinære årsmøtet 21.05.25 ble ikke korrekt antall styremedlemmer valg inn i styret. Det må derfor stemmes over på et ekstraordinært digitalt møte.

Grace Jakobsen stiller til valg som styremedlem.

Vedtak:
Grace Jakobsen valgt som styremedlem for et år.

Protokoll ekstraordinært møte for Bjørnebærstien Huseierforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Eline Garshol (sign.)	16.06.2025
Protokollvitne	Arild Henriksen (sign.)	16.06.2025

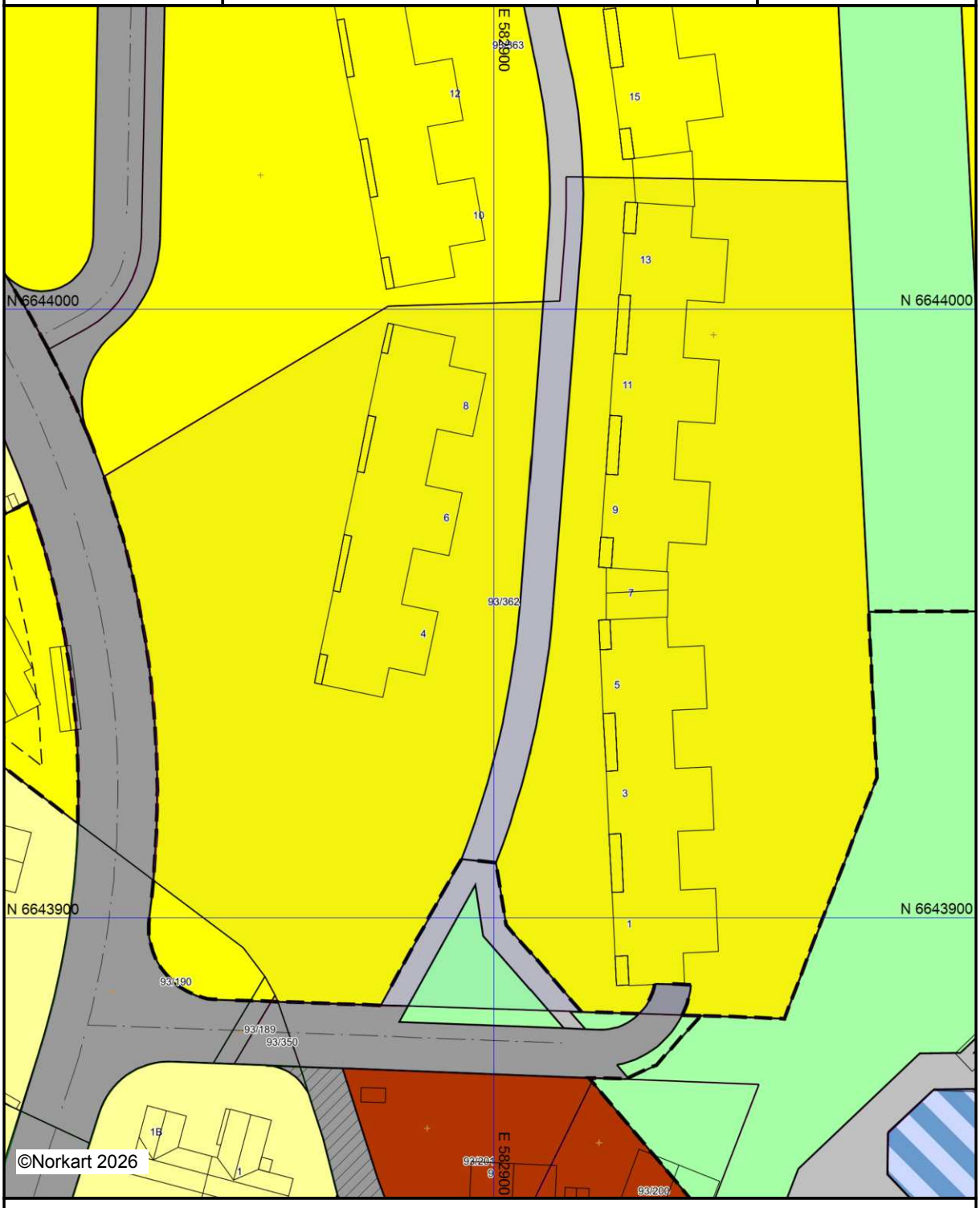
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 93/362/0/47
Adresse: Bjørnebærstien 3
Dato: 07.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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

Utskriftsdato: 07.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	362	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	47
Adresse	Bjørnebærstien 3, 1348 RYKKINN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 13 572 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 198 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Navn	BRYN/RYKKINN, sørøstre del,felt G1,U,V,S,T, endr.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.05.1979
Delarealer	**Delareal** 220 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 198 m^2 **Formål** Park
	Delareal 32 m^2 **Formål** Kjørevei
Id	1965320 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1965320)
Navn	BELSET/BERGER/RYKKINN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.11.1968
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8777/1965320.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 913 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** Q
	Delareal 6 837 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** H3
	Delareal 569 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei

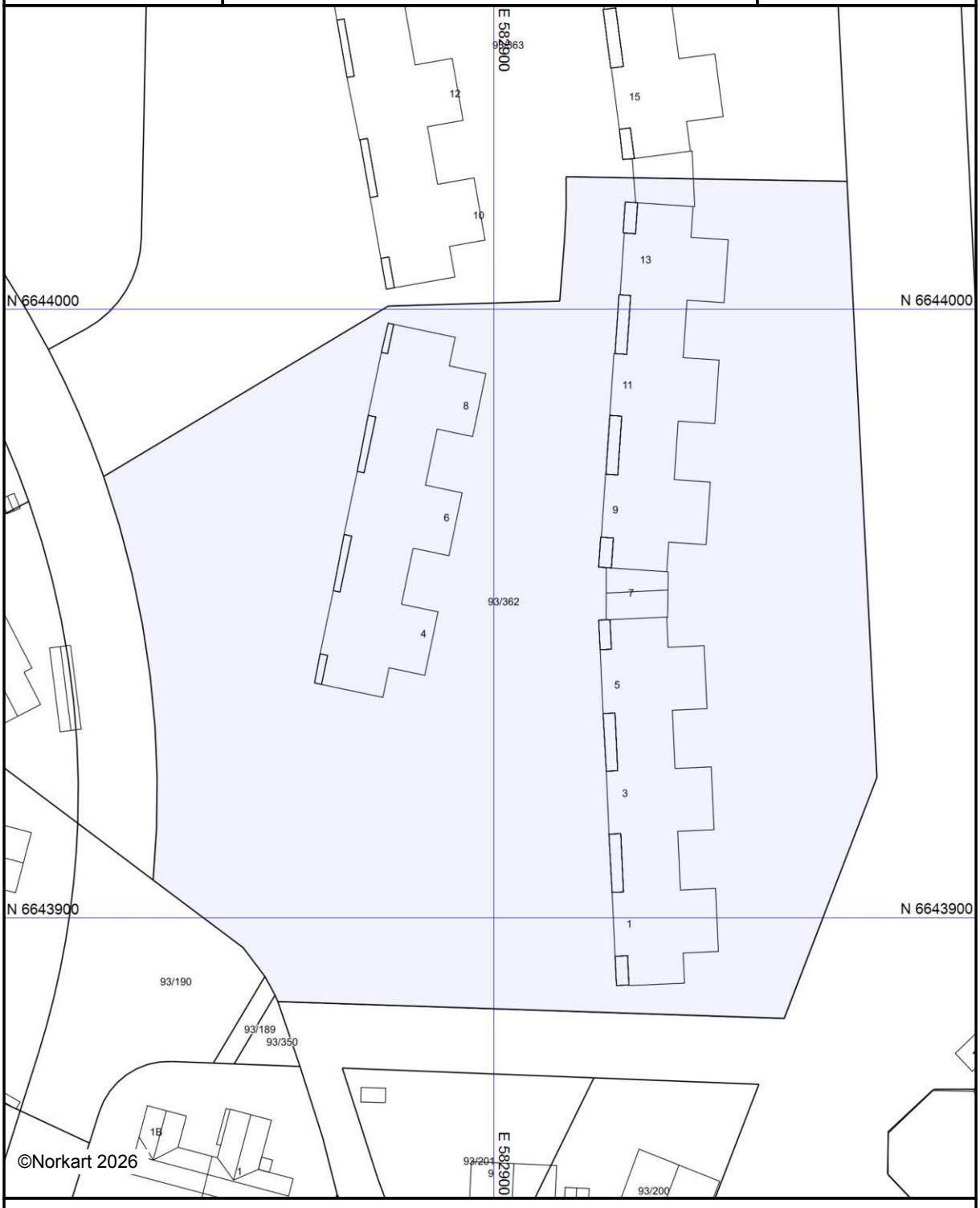
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 93/362/0/47
Adresse: Bjørnebærstien 3
Utskriftsdato: 07.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

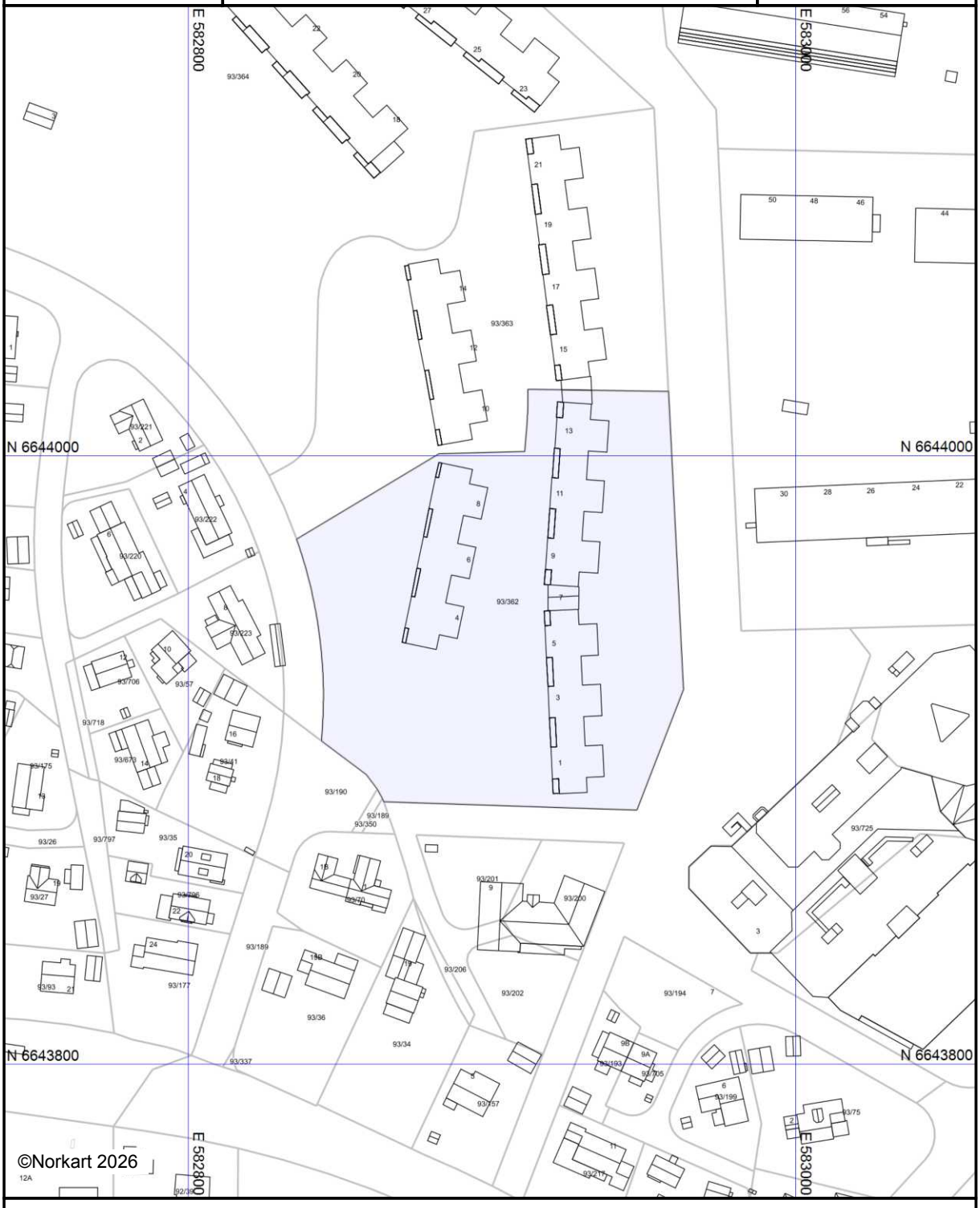
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 93/362/0/47
Adresse: Bjørnebærstien 3
Utskriftsdato: 07.05.2026
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

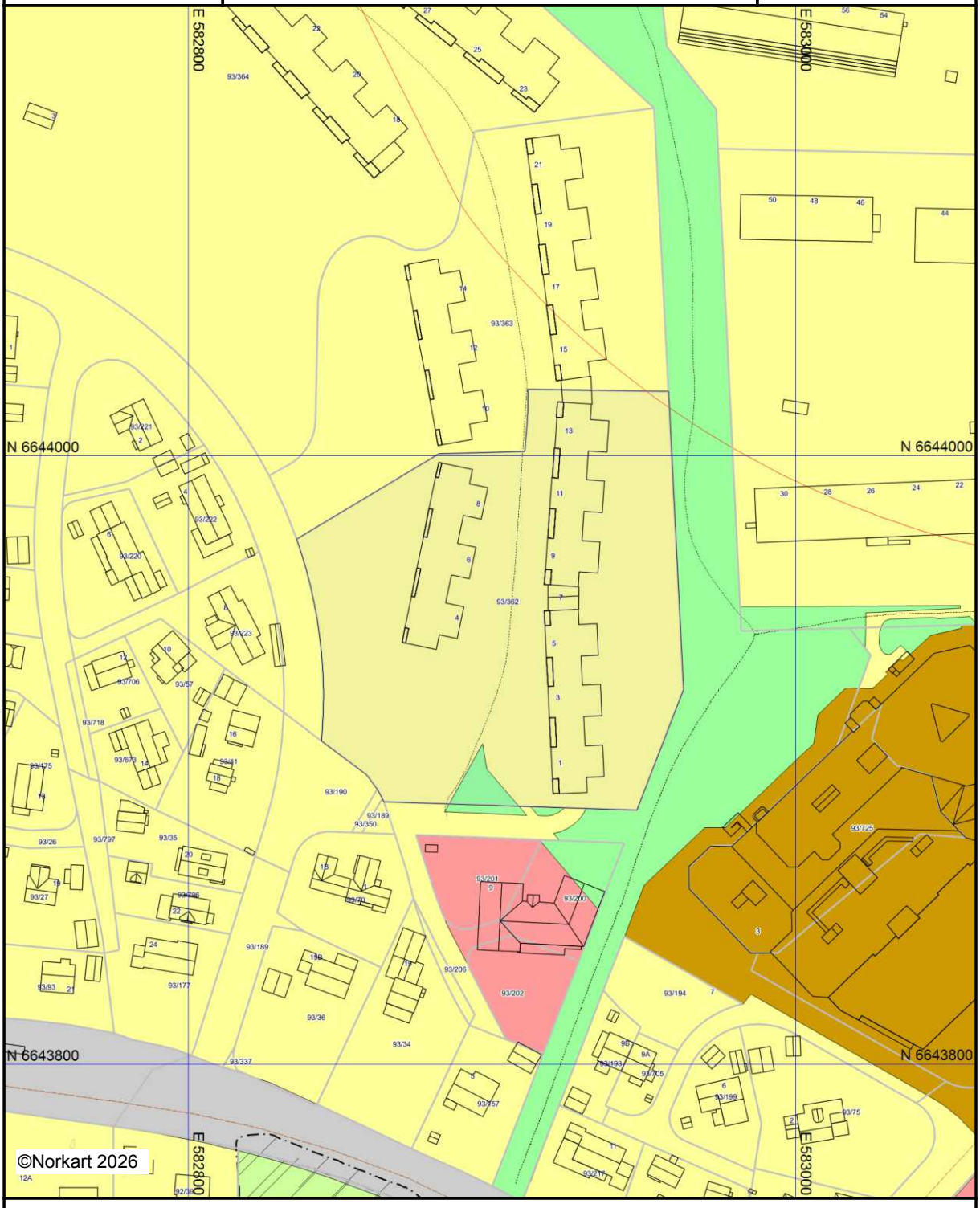
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 93/362/0/47
Adresse: Bjørnebærstien 3
Utskriftsdato: 07.05.2026
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

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

Utskriftsdato: 07.05.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	93	**Bnr**	362	**Fnr**	0	**Snr**	47
Adresse	Bjørnebærstien 3 , 1348 RYKKINN						

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

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

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

9/1-73

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Blokk 6 1102-69

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

Nybygg

Blokk m/garasje

Bærum Kommune v/eiendomssjefen

Sandi Klippgen

Ragnar Drenssen A/S

Torstein Olsen

e.f.

absolutt arkitektur as
Vallegata 15b
0454 Oslo

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

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

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

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

Lars Næstad Johansen
avdelingsleder

Aud Frøystein
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

1. desember 1970.

11[illegible]2-69, bil. 39,40, TO/AM.

Bærum Kommune
v/finansrådmannen
her.

Ragnar Svensen A/S
Tollbugaten 25
OSLO 1

Gnr. 93, bnr. 184,186,189, tomt nr. 6 av Bekset.

Sn viser til brev av 20. november d.å. fra Ragnar Svensen A/S med søknad om brukstillatelse for boligblokk på ovennevnte eiendom. Bygningsvesenet meddeler herved midlertidig brukstillatelse. Ved besiktigelse 25. november d.å. hadde en følgende å bemerke:

1. Tilfluktsrommet må settes i beredskapsmessig stand og klargjöres for kontrollprøving. Kontrollprøving av anlegget beramnes til 14. januar 1971 kl. 10[illegible].
Det påhviler de/den ansvarlige for anlegget å sörge for driftskyndig personell.

2. Gjenpart av tinglyst erklæring om bruksrett til felles tilfluktsrom i boligblokk nr. 6 for blokkene 1,6 og 7 og del av boligblokkene nr. 2 og 8 må sendes bygningsvesenet. Jfr. approbasjonsbetingelsene av 2. januar 1970.

3. Parkplan in triplo må sendes inn. Jfr. approbasjonsbetingelsene av 2. januar 1970.

./. Kopi av brannvesenets bemerkninger av 27. november d.å. vedlegges.

Attest fra helserådet og vannverket foreligger ikke ennå.

Forannevnte mangler må være rettet og nevnte erklæringer sendt bygningsvesenet snarest mulig og senest innen 14. januar 1971.

For bygningssjefen

Guthorm Johannesen
e.f.

Torstein Ols

absolutt arkitektur as
Vallegata 15b
0454 Oslo

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	23/17367 - 23/253112/JKN	21.12.2023

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Midlertidig brukstillatelse gis etter søknad og på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Brukstillatelsen gjelder for <skriv inn hvilken del av tiltaket brukstillatelsen gjelder > slik tiltaket er

Det er i gjennomføringsplan versjon 3, j.post ID 23/257966, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt for brukstillatelse.

Gjenstående arbeider fram mot ferdigattest må være utført innen **20.12.2023**. Søknad om ferdigattest med nødvendige vedlegg må sendes kommunen innen fristen.

For ordens skyld gjøres oppmerksom på plan- og bygningslovens kap. 32 som gir kommunen anledning til å anvende tvangsmidler for å gjennomføre nødvendig retting av tiltaket.

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

Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Utskriftsdato: 07.05.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	362	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	47
Adresse	Bjørnebærstien 3, 1348 RYKKINN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	452 993,28 kr
Renovasjon	399 857,30 kr
Vann	387 591,84 kr
Sum	**1 240 442,42 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon	25%	0 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
ArealIkkeOppdatert	0%	3 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
5A - Blokk og fellesløsning nedgravde - frekv 2	25%	99 stk	4038.96	1/1	0 %	399 857,28 kr	199 928,65 kr
Vann etter areal	15%	8920 m2	39.80	1/1	0 %	355 029,39 kr	177 514,69 kr
Avløp etter areal	15%	8920 m2	45.26	1/1	0 %	403 754,89 kr	201 877,44 kr
					Sum	**1 158 641,56 kr**	**579 320,78 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 07.05.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	362	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	47
Adresse	Bjørnebærstien 3, 1348 RYKKINN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

VAledninger

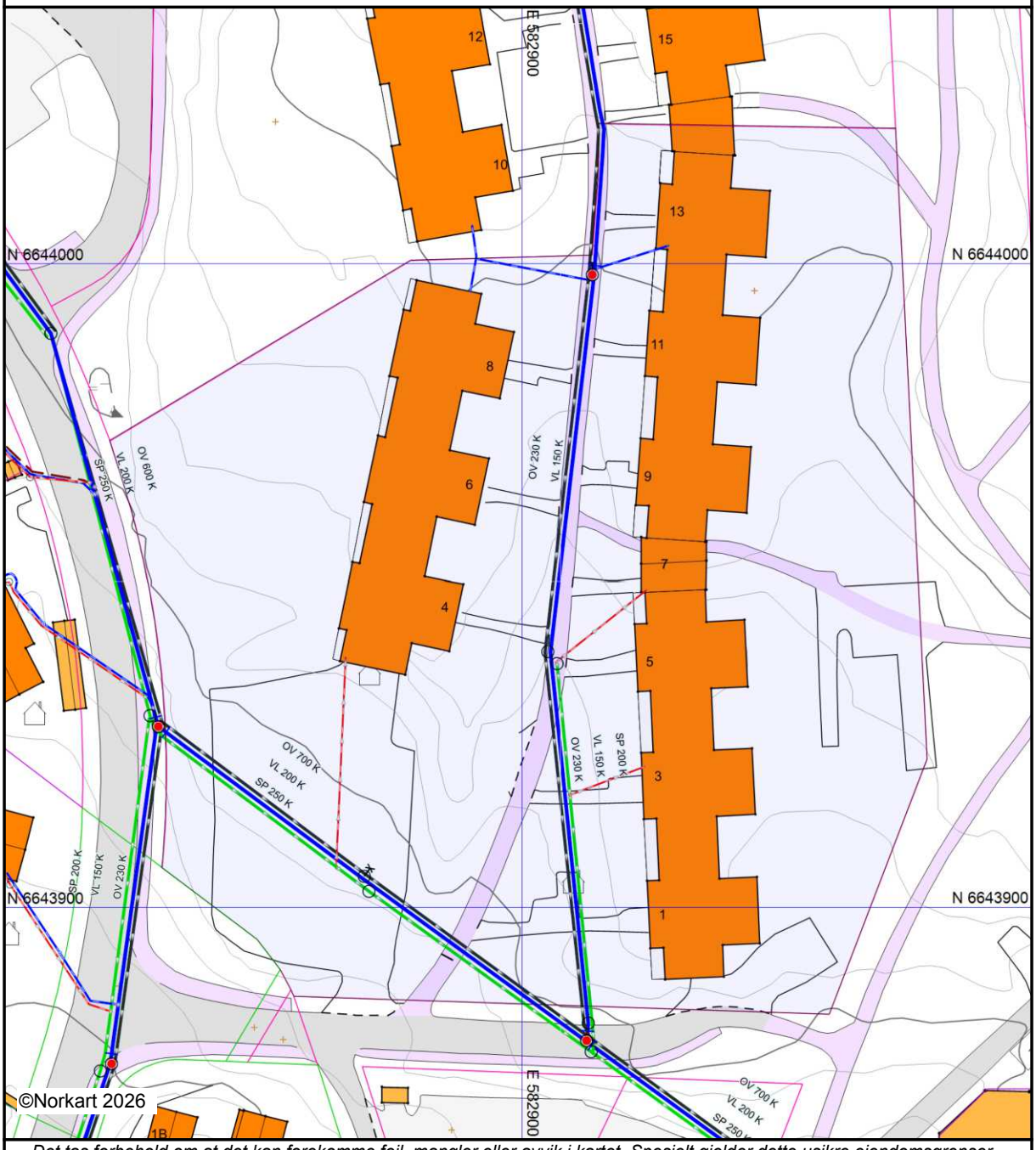
Eiendom: 93/362/0/47
Adresse: Bjørnebærstien 3
Dato: 07.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

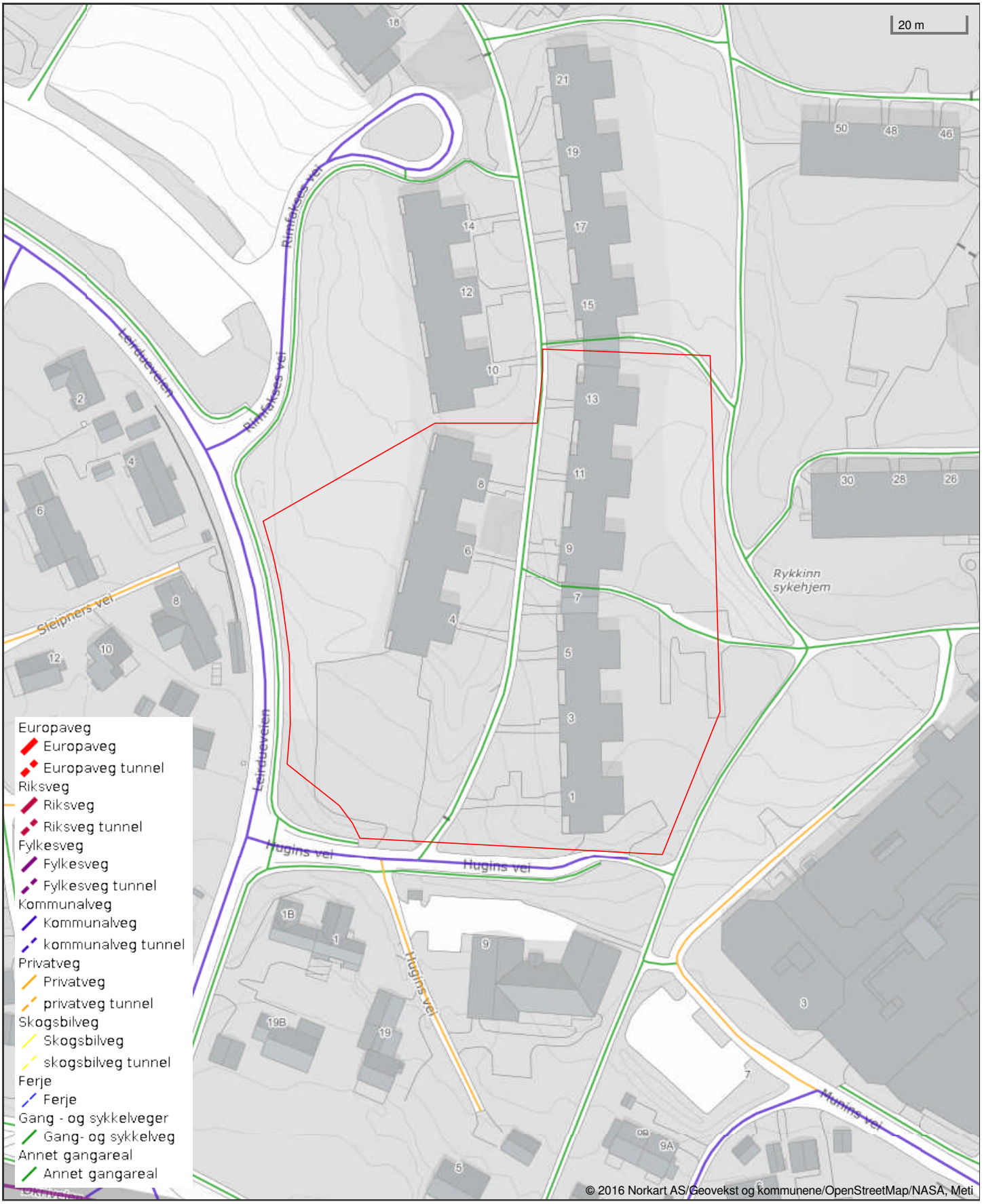
VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



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

Utskriftsdato: 07.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 93/362//



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

Bjørnebærstien 3

Nabolaget Bjørnebærstien - vurdert av 76 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Bryn og Hammerbakken skole (1-7 kl...	328 elever, 21 klasser	12 min, 1 km
Rykkinn skole (1-7 kl.)	470 elever, 27 klasser	13 min, 1 km
Bryn og Hammerbakken skole (1-4 kl...	107 elever, 7 klasser	23 min, 1.8 km
Eineåsen skole (8-10 kl.)	297 elever, 19 klasser	10 min, 0.7 km
Eineåsen skole avd. Gommerud (8-10...	210 elever	11 min, 0.8 km
Rosenvilde videregående skole	620 elever	6 min, 2.4 km
Dønski videregående skole	550 elever, 29 klasser	7 min, 3.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Gommerud barnehage (1-5 år)	87 barn	10 min, 0.8 km
Glitre barnehage Avd Bakkeplassen ...	51 barn	11 min, 0.9 km
Glitre barnehage Avd Langeleiken (...	54 barn	11 min, 0.9 km

DAGLIGVARE

Meny Rykkinn	4 min
Coop Extra Rykkinn	17 min

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Tyttebærstien balløkke	5 min
Rykkin fritidshus	9 min
FitnessRoom Rykkinn	4 min
Bærum Squash & Fitness	7 min

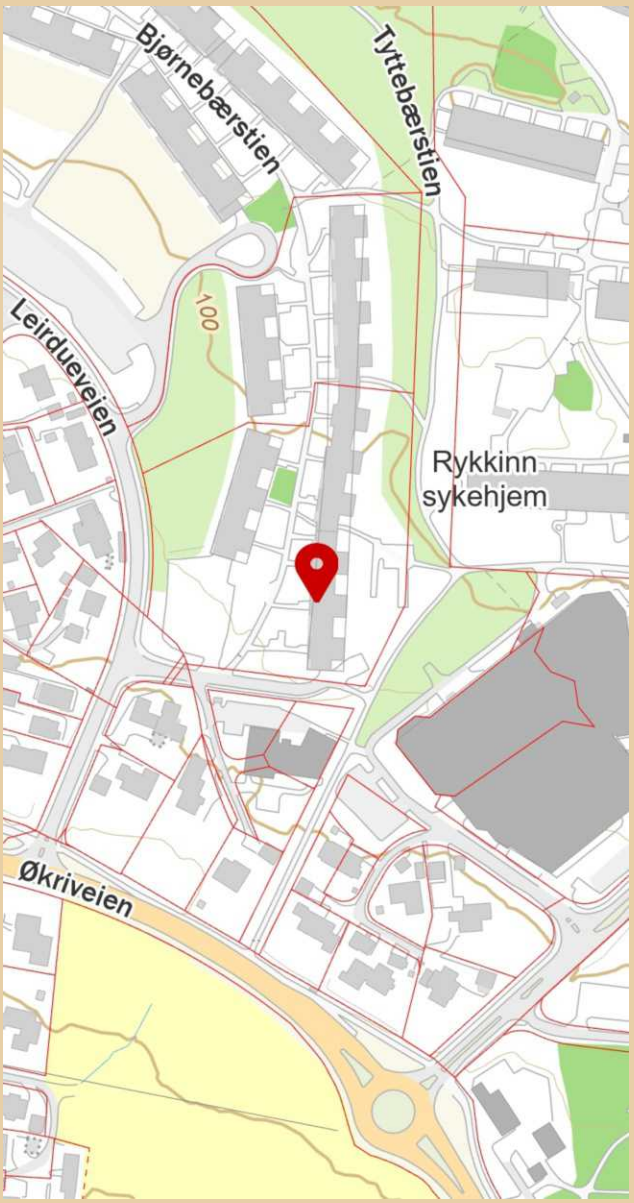
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Gateparkering
Lett 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bjørnebærstien 3, 1348 Rykkinn
Gnr. 93, Bnr. 362, Snr. 47, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260232

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Waqas Sharif

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 481 99 385

E-post: waqas.sharif@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.
