

Æ

# Bjørnebærstien 43

1348 Rykkinn · Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Andreas Fostad Loeng

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

97 63 09 36

alo@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| Dette må du vite .....         | 7   |
| Ditt nye hjem? .....           | 16  |
| Informasjon & dokumenter ..... | 98  |
| Kort om oss .....              | 179 |

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Bjørnebærstien 43, 1348 Rykkinn, Etasje: 2

## MATRIKSEL

Andelsnr. 112 Orgnr. 950610956 i Bærum kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Borettslag

## AREALER

Totalt BRA 94 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 93 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 1 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 16 kvm

## AREAL

Primærrom: 92 kvm, Bruksareal: 94 kvm, BRA-i: 93 kvm, BRA-e: 1 kvm, TBA: 16 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

4

## BYGGEÅR

1970

## TOMT

Eiet tomt 44299 kvm

## PRISANTYDNING

3 590 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Knut Johnsen Takstdato:

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 377 930,- pr. 06.09.24

Andel fellesformue kr. 0,- pr. 06.09.24

## TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 3 590 000,- (Prisantydning)

kr 377 930,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 3 967 930,- (Pris inkl. fellesgjeld)

## Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

-----  
kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 3 969 130,- (Totalpris inkl omkostninger)

## Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 3 977 380,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 5 915,- pr. mnd.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Tv og internett fra Telenor med T-we, varmtvann, oppvarmet garasje, trappevask, vedlikehold utvendig.

## SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

## EIER

Annlaug Hajosi

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

Velkommen til Bjørnebærstien 43 - Presentert av Andreas F. Loeng v/EIE eiendomsmedling. Leilighet med god beliggenhet i et barnevennlig område. Med nærhet til off. komm. og skoler, og Rykkinn senter som har alt av butikker og tjenester som man trenger. Ønsker man å gå seg en liten tur er Bærums verk like i nærheten.

Leiligheten har eldre standard og behov for oppussing, så her har du muligheten til å skape ditt eget drømmehjem.

- 4 Soverom.
- Nye vinduer og dører fra 2019.
- Internett og TV- og strømnetjenesten T-we fra Telenor.
- Stor balkong på hele 16 kvm.
- Nærhet til flere barnehager
- Nærhet til flere skoler
- Veldig godt kollektivtilbud
- Veldrevet borettslag
- Ingen dokument avgift

## PARKERING

Det følger med en oppmerket plass i varm garasje. Denne ligger rett under leiligheten.



Borettslaget har også en veldig stor gjesteparkering.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Leiligheten ligger i et grønt og hyggelig borettslag på Rykkinn. Nærområdet byr på aktiviteter for alle aldre med flotte lekeplasser og fine asfalterte stier. Kort vei fra leiligheten er det også flere store gressplener hvor nabolaget samles. Og borettslaget har egen park (Bjørneparken) som det er ofte mye aktivitet i om sommeren. Her er det benker og griller, med stor plass til flere.

Gangavstand til flere barnehager, Rykkinn barneskole Eineåsen ungdomsskole, lokalisert til Stian Kristensens vei på Rykkinn, er en ny og flott skole.

Nærområdet er rikt på aktiviteter for barn og voksne i alle aldre. For de som er interessert i turgåing er det flotte turmuligheter med gode stier opp på Eineåsen, fin søndagstur over til Bærumsværk og kort vei opp til Gullhaug. Samt flotte lysløyper om vinteren. Gommerudbanen fotballbane og Rykkinnhallen er innen gåavstand. Gommerudbanen og flere av idrettsanleggene driftes av det lokale idrettslaget BVH.

Rykkinn senteret er rett i nærheten og tilbyr alt man trenger i hverdagen med apotek, frisør, dagligvare (MENY), klesbutikker, sportsbutikk og mye annet. Coop Extra ligger også i gangavstand fra leiligheten.

For de som ønsker byliv ligger Sandvika med et av Nordens største kjøpesentre en kort biltur fra boligen. Her finnes det meste av butikker og tjenester, samt restauranter og cafeer, både på senteret og i byen. Andre fasiliteter i Sandvika er blant annet ODEON Kino, Bærum Bibliotek, Vinmonopolet, og fantastiske kadettangen med stupetårn, badestrand og flotte turmuligheter på Kalvøya. Bærum Roklubb på Kalvøya tilbyr kurs for alle aldersklasser og det er flere flotte steder og øyer som kan nås med kajakk eller båt. Kolsås Alpinanlegg er det største alpinanlegget i Bærum og tilbyr flotte bakker, samt alpinks kurs. De som er mer interessert i langrenn kan finne flere gode og snøsikre skiløyper i Vestmarka, kun en kort biltur unna.

Det er et godt offentlig kommunikasjonstilbud i kort avstand fra eiendommen med busslinje 160, 160E og 215A, som går fra Makedonien bussholdeplass. Det er bussruter til Sandvika, Oslo og Ekspress til Oslo, Vøyenenga og til Sandvika forbi sykehuset. Sandvika er et trafikalt knutepunkt og har både togstasjon og bussterminal med avganger hele døgnet.

På Kolsås er det T-banestasjon med avganger hvert 15 minutt inn til Oslo. Her er det pendlerparkering også, samt overgang fra buss.

### TOMT

Eiet tomt, 44299 kvm

### ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningskilt på oppsatte

fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

### SKOLE/BARNEHAGE

Gangavstand til flere barnehager, Rykkinn barneskole og Eineåsen ungdomsskole.

### OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Bussholdeplasser rundt hele Rykkinn, med ruter som 160, 160 ekspress og 215A. Disse tar deg lett til Kolsås, Sandvika og Oslo. Fra Kolsås er det T-bane, med 15 minutters avganger. Fra Sandvika er det tog som tar deg i begge retninger, både mot Asker og mot Oslo.

## Innhold

### INNEHOLDER

Leiligheten består av entré, gang, mellomgang, bad, toalettrom, vaskerom, stue, kjøkken og fire soverom.

### BYGGEMÅTE

Boligbygg over 4 etasjer og underetasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betong.

Utvendige fasader kledd med fasadeplater. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (taket er ikke besikket). Leiligheten har slett entrédør fra Daloc med brannklasse B30 og lydklasse 38dB og kikkehull. Balkongskyvedør og vinduer med karm/rammer av tre utvendig beslått med metall og to-lags fra 2019.

### BODER

Boden i kjeller stor 1 kvm som er angitt som BRA-e ligger på/i fellesareal

## Standard

### STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

### VÅTROM

Baderom fra ukjent årstall. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Vegger med baderomstapet. Himling i malt mur. Vegghengt servantskap.

Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med belysning og stikkontakt på vegg over servant. Dusjkabinett med skyvedører av

plast. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Luftventil i vegg indirekte til mekanisk avtrekksventil i toalettrom. Stråleovn på vegg. Vannrør av kobber.

Synlige avløpsrør av plast.

## KJØKKEN

Gulvflate belagt med gulvbelegg. Vegger med malte flater. Himling i malt mur. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra omkring 1999.

Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Fliser og stikkontakt på vegg samt benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Oppvaskmaskin. Ventilator med kullfilter plassert i overskap. Tilførselsrør av kobber og stoppekraner plassert under oppvaskkum i kjøkkenbenk. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.

## TEKNISK ANLEGG, VVS ANLEGG

Leiligheten har teknisk anlegg fra byggeår. Tilførselsrør av kobber og stoppekraner plassert i kjøkken. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.

Leiligheten har ventilasjon med naturlig tilluft via vegg-/vindusventiler kombinert med mekanisk avtrekk via toalettrom og vaskerom.

## DØRER OG VINDUER

Leiligheten har slett entrédør fra Daloc med brannklasse B30 og lydklasse 38dB og kikkeshull. Balkongskyvedør og vinduer med karm/rammer av tre utvendig beslått med metall og to-lags fra 2019.

## FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 14.12.1972 som omhandler boligblokk med garasje.

Det foreligger ferdigattest datert 17.11.2021 som omhandler balkonger blokk 11.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

### OPPVARMING

Oppvarming med elektrisitet.

### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter F

## Økonomi/drift

### EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Bærum kommune p.t.

### FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 5 915,- pr.mnd.

Tv og internett fra Telenor med T-we, varmtvann, oppvarmet garasje, trappevask, vedlikehold utvendig.

## SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

**Lånenummer:** 96660136247, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 06.09.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 305

Saldo per 06.09.2024: 79 817 810

Andel av saldo: 302 769

Første termin/første avdrag: 10.01.2022 ( siste termin 10.01.2050 )

**Lånenummer:** 96660162795, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 06.09.2024: 5.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 304

Saldo per 06.09.2024: 19 814 430

Andel av saldo: 75 161

Første termin: 12.01.2024

Neste avdrag: 11.02.2025 ( siste termin 12.12.2049 )

RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN: 1 868 kr

AVDRAG LÅN: 874 kr

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

## ÅRSREGNSKAP

For 2023:

Sameiets regnskap pr. 31.12.2023 viser et underskudd på kr 2 528 112,-. Generelt har sameiet hatt inntekter og kostnader som forventet i 2023.

Sameiet hadde driftsinntekter på kr 17 284 847 og kostnader på kr 15 449 622.

For 2024 er det budsjettet med driftsinntekter på kr 19 044 000, kostnader på kr 29 351 000 og et årsresultat på minus kr 16 187 000 .

## FORSIKRING MED POLISENUMMER

Protector Forsikring ASA Polisenummer: 3428903

## FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 461 031,- Som sekundærbolig Kr. 5 551 916,-

## BORETTSLAG

Borettslag: Al bryn borettslag i, Orgnr: 950610956

## FORRETNINGSFØRER

ABB L

## STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

#### **FORKJØPSRETT**

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets/ boligaksjeselskapets medlemmer. Forhåndsavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

## Diverse

#### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

#### **DYREHOLD**

- a) Det er tillatt å holde hund og katt i borettslaget. Før anskaffelse av husdyr, må alle i oppgangen informeres. Ved helsemessig problemtaikk rundt husdyrholdet, må styret involveres og eventuelt godkjenne/avvise husdyrholdet.
- b) De som anskaffer husdyr, plikter å gi dyrene forskriftsmessig stell og passe dem slik at de ikke er til sjenanse for øvrige leieboere. Dyr må ikke etterlates alene i leiligheten uten at eieren er sikker på at dette ikke medfører sjenanse for naboer.
- c) Ved lufting av dyr skal dette foretas av en person som mestrer dyret. Uavhengig av den generelle båndtvang, skal hunder og katter holdes i bånd på borettslagets område hele året. Dette gjelder også i oppgangene. Oppgangsdørene må ikke settes opp for at dyr skal finne veien inn selv.
- d) Ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på borettslagets eiendom, skal straks fjernes.
- e) Ved enhver skade som påføres borettslagets eiendom av hund/katt, blir eieren av dyret erstatningspliktig.
- f) Eventuelle klager skal rapporteres skriftlig til styret. Dersom eieren ikke retter seg etter skriftlig advarsel, kan styret forlange dyret fjernet med 1 - en måneds varsel.

Hentet fra husordensreglene til borettslaget.

#### **DIVERSE**

Egen sykkeloppbevaring.

#### **ANNET**

Punkter som har fått TG2 i tilstandsrapporten:  
Våtrom - Med adkomst fra entré. Helhetsvurdering  
Våtrom - Med adkomst fra kjøkken. Helhetsvurdering  
Kjøkken Helhetsvurdering  
Toalettrom (Ikke våtrom) Helhetsvurdering  
Øvrige rom Helhetsvurdering  
Etasjeskiller - 2.etasje. Skjevhetmåling  
Elektrisk anlegg Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

#### **RADONMÅLING**

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

#### **FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVICUTTER**

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Rettighetshavere til eiendomsrett

2013/1007941-3/200 Hjemmel til eiendomsrett  
20.11.2013

Vederlag: NOK 0

KJØPER:AL BRYN BORETTSLAG I

Org.nr: 950610956

Heftelser

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1972/411171-2/100 Best om garasje/parkering  
01.09.1972

ELEKTRISKE KRAFTLEDNINGER

1972/411171-4/100 Bestemmelse om gjerde  
01.09.1972

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om tilfluktsrom

Med flere bestemmelser

1975/18559-1/100 Obligasjon  
25.11.1975

BELØP: NOK 3.906.200

Panthaver: Bærum Bbl Al

Lnr: 999853

ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON TIL HUSBANKEN  
SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN

1992/20321-1/100 \*\* Prioritetsbestemmelse  
18.08.1992  
veket for: OBLIGASJON 1992/20312-1/100

2021/1522715-1/200 Pantedokument ved bytte av bank  
02.12.2021 19:53  
BELØP: NOK 94.630.000  
Panthaver: BOLIGBANKEN ASA  
Org.nr: 914827841  
Elektronisk innsendt

2022/98688-1/200 Pantedokument  
26.01.2022 09:47  
BELØP: NOK 35.370.000  
Panthaver: BOLIGBANKEN ASA  
Org.nr: 914827841  
Elektronisk innsendt

#### Grunddata

1971/7512-2/100 Registrering av grunn  
17.09.1971  
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3201 Gnr:93 Bnr:189

2020/79588-1/200 Omnummerering ved kommuneendring  
01.01.2020 00:00

2024/92588-1/200 Omnummerering ved kommuneendring  
01.01.2024 00:00

2006/156982-1/201 Registrere ny borettslagsandel  
07.12.2006

#### UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

#### VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.  
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

#### REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

## Kjøpsvilkår

#### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

#### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 3 590 000,- (Prisantydning)  
kr 377 930,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 3 967 930,- (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)  
kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)  
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

-----  
kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 3 969 130,- (Totalpris inkl omkostninger)

#### Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 3 977 380,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

#### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

#### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Tilrettelegging (Kr.11 000)  
Visningshonorar x 2 (Kr.5 000)  
Eierskiftegebyr selger (Kr.6 385)  
Provisjon (forutsatt salgssum: 3 900 000,-) (Kr.39 000)  
Grunnpakke borettslag (Kr.18 765)  
Markedspakke 1 (Kr.21 050)  
Oppgjør (Kr.7 500)  
Totalt kr. (Kr.108 700)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

## OPPDRAGSNUMMER

50-24-0216

# Kjøpsinformasjon

## BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

## BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

## LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette

gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

#### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## Megler

### **AVDELING**

In-Vest Eiendomsmegling AS  
EIE Røa, Skøyen & Ullern  
Org. nr: 945064358  
Griniveien 10  
0756 Oslo  
Tlf: 22 51 11 11

### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler / Partner Petter A.P. Jordbakke

### **SAKSBEHANDLERE**

Andreas Fostad Loeng  
EIE Røa, Skøyen & Ullern  
Eiendomsmeglerfullmektig  
Mob: 97 63 09 36 / E-post: alo@eie.no

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

# DITT NYE HJEM?





# Bjørnebærstien 43, 1348 RYKKINN

## Leilighet - 2.etasje



Ordernr. 15061784

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)













































# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)









































































































RYKKINN SENTER

RYKKINN SENTER

PRINGSTIDER

10.00 - 20.00

(09.00-18.00)

Moby

08.00 - 20.00

(08.00-20.00)



RYKKINN SENTER

RYKKINN SENTER

RYKKINN SENTER

RYKKINN SENTER

RYKKINN SENTER

RYKKINN SENTER

RYKKINN SENTER

RYKKINN SENTER

RYKKINN SENTER

RYKKINN SENTER

RYKKINN SENTER

RYKKINN SENTER

RYKKINN SENTER

RYKKINN SENTER

RYKKINN SENTER

RYKKINN SENTER

RYKKINN SENTER

RYKKINN SENTER

RYKKINN SENTER

RYKKINN SENTER

RYKKINN SENTER

RYKKINN SENTER

RYKKINN SENTER

RYKKINN SENTER

RYKKINN SENTER

RYKKINN SENTER

RYKKINN SENTER

RYKKINN SENTER

RYKKINN SENTER

# JONATHAN SUSHI TAKEOUT

SUSHI

RYKFRITT  
INGANGSPARTI



KLOR DEG FAST I SETET



**PUSUR**  
FILMEN

PÅ KINO 8. MAI







Skytten





1861 BAKER HANSEN

# BÆRUM IDRE



HOVEDINNGANG

# ETTSPARK







# SANDVIKA STORSENTER

10-21 (9-19)

MENY

JEANNA  
BYGGMARKET

MARVESEN

APOTEK 1

MENY

McDonald's

Aggi's Grotta

Bolia.com

EL CAHINO







# Premium rådgivning lønner seg

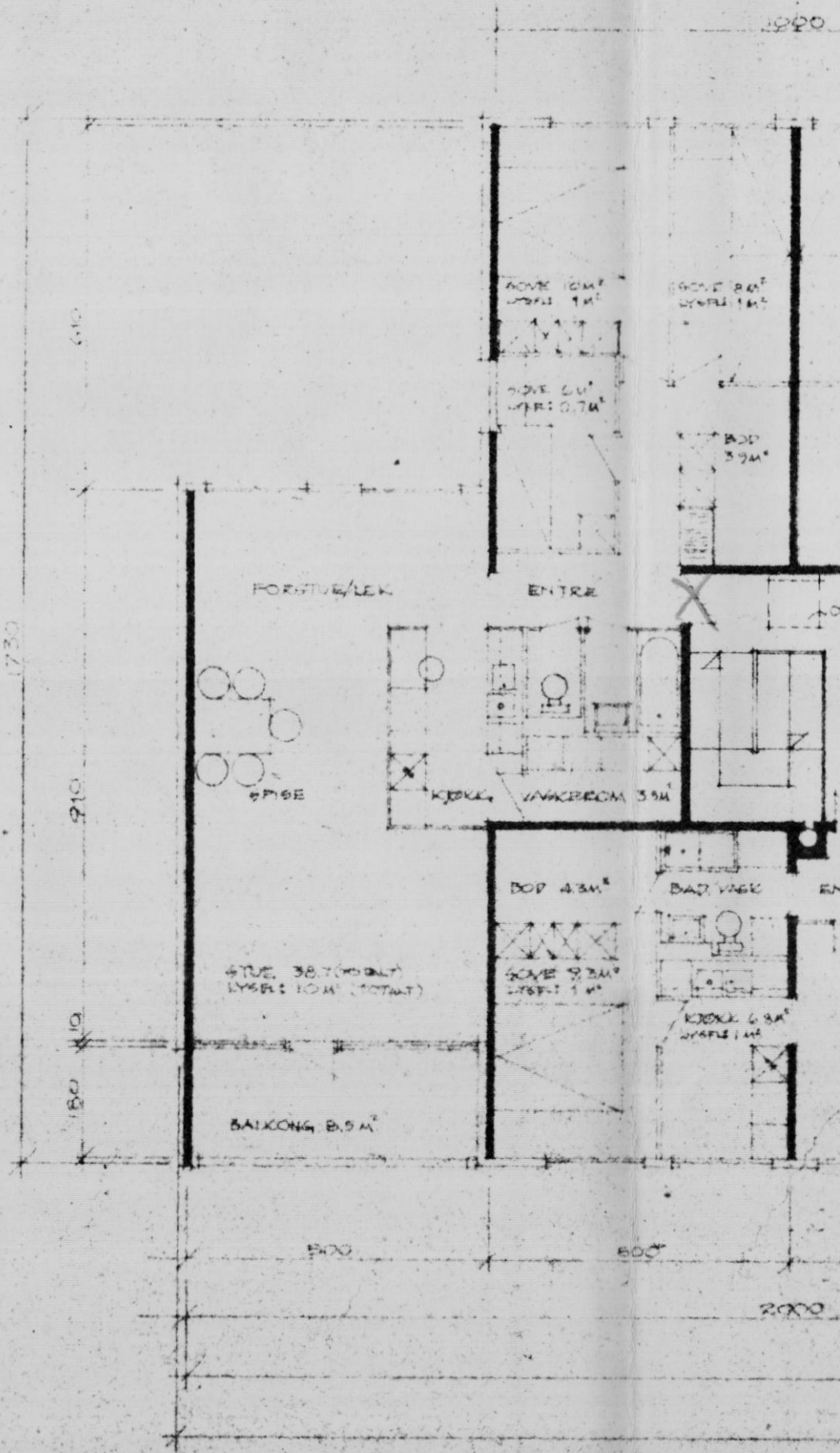
Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning

# INFORMASJON & DOKUMENTER

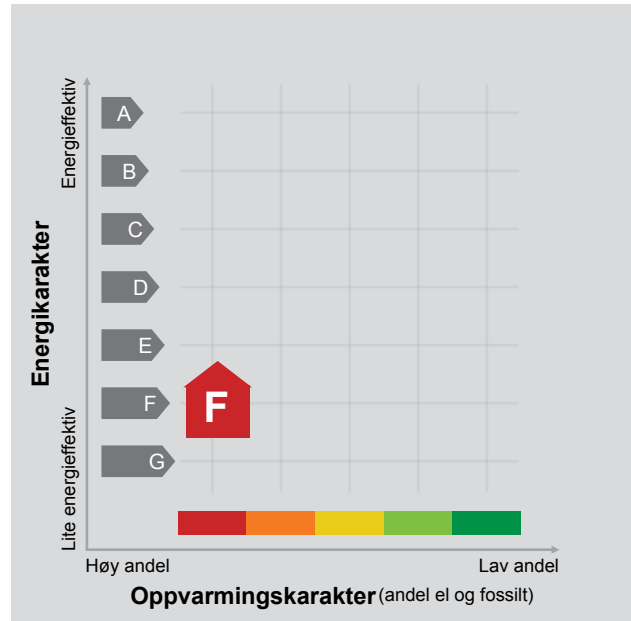






# ENERGIATTEST

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Bjørnebærstien 43       |
| Postnummer        | 1348                    |
| Sted              | RYKKINN                 |
| Kommunenavn       | Bærum                   |
| Gårdsnummer       | 93                      |
| Bruksnummer       | 364                     |
| Seksjonsnummer    | —                       |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Bygningsnummer    | 6681379                 |
| Bruksenhetsnummer | H0201                   |
| Merkenummer       | Energiattest-2024-23425 |
| Dato              | 11.09.2024              |



**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](http://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 innnetemperaturen**

**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)

- Luft kort og effektivt

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

- Spar strøm på kjøkkenet

- Montere urbryter på motorvarmer

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima 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](http://www.energimerking.no/beregninger).

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår</b>                  | 1971         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Betong       |
| <b>BRA:</b>                     | 90           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 1            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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 energimerkeordningen. 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](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 2: 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 8: 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### **Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 19: Montering tetningslister**

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

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bryn Borettslag I A/L tirsdag 07.05.2024 kl. 18:00 - minside.bbl.no/ABBL.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

#### Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 45
- Antall mot: 1
- Antall blankt: 9
- Total antall stemmer: 55

#### Vedtak:

Lisbeth Mysen

### 1.2 Valg av protokollfører

#### Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 44
- Antall mot: 1
- Antall blankt: 9
- Total antall stemmer: 54

#### Vedtak:

Even Bjurbeck Løvås

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

#### Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 55 andelseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Even Bjurbeck Løvås

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

#### Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 46
- Antall mot: 1
- Antall blankt: 7
- Total antall stemmer: 54

#### Vedtak:

Silje Hagen

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

#### Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

## 2. Styret informerer

### Vedtak:

Tatt til orientering.

## 3. Årsregnskapet 2023

### Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 40
- Antall mot: 2
- Antall blankt: 11
- Total antall stemmer: 53

### Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

## 4. Ansvarsfrihet for styret

### Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 41
- Antall mot: 2
- Antall blankt: 10
- Total antall stemmer: 53

### Vedtak:

Ansvarsfrihet for styret, ble godkjent.

## 5. Godtgjørelse til det sittende styre

### Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 40
- Antall mot: 8
- Antall blankt: 5
- Total antall stemmer: 53

### Vedtak:

Styret får kr 330.000,- til intern fordeling.

## 6. Saker fra styret

### 6.1 Kameraovervåkning på avfallsplassen

Borettslaget opplever stor forsøpling på avfallsplassen vår. Folk setter igjen ting utenfor containerne. Det er ofte ting som er for store til å gå i containerne eller også er det folk som ikke bor hos oss, som setter fra seg søppelet sitt hos oss. Det tiltrekker seg både rotter og fugler. Søppelet blir dratt utover og ser ekkelt ut. Både vaktmester og styret bruker mye tid på å rydde på plassen. Vi ønsker å få bukt med dette ved å sette opp kamera for om mulig å se hvem som hensetter søppel utenfor og for at disse kan få en henvendelse fra styret om at dette ikke er tillatt. Vi regner med at kamera vil ha en preventiv virkning. Opptakene fra kameraovervåkningen lagres sikkert og slettes etter 7 dager. Opptakene blir kun sett på av vaktmester dersom det er behov. Opptakene kan oppbevares lengre dersom det er nødvendig for å oppklare hendelsen, politianmelde eller fremme et rettskrav.

### **Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Antall for: 44
- Antall mot: 7
- Antall blankt: 2
- Total antall stemmer: 53

#### **Vedtak:**

Det monteres kamera på avfallsplassen for å se hvem som setter fra seg søppel der og av den grunn få stoppet forsøplingen.

### **6.2 Endring av husordensreglene §2**

Paragraf 2 i husordensreglene lyder:

*§ 2. Småelektriske artikler kan kastes i nettingbeholderen ved siden av.*

Denne fjernes, da styret har avvirket ordningen. Folk kaster masse som ikke hører hjemme i denne containeren. Det har blitt mye jobb for vaktmesteren å fjerne søppel som ikke hører hjemme der.

### **Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Antall for: 40
- Antall mot: 8
- Antall blankt: 5
- Total antall stemmer: 53

#### **Vedtak:**

Teksten "*Småelektriske artikler kan kastes i nettingbeholderen ved siden av.*" fjernes fra husordensreglene §2.

### **6.3 Nytt punkt i husordensreglene**

Det er etablert kameraovervåkning i garasjene og nå avfallsplassen. Det legges til et punkt i husordensreglene for å informere om dette.

### **Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Antall for: 45
- Antall mot: 7
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 53

#### **Vedtak:**

Nytt punkt legges til husordensreglene:

#### **14. Kameraovervåkning**

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

## **7. Budsjettforslag for 2024**

#### **Vedtak:**

Posten grunnarbeider/drenering økes til 26 millioner. Budsjettet tas til orientering.

## **8. Valg**

### **8.1 Valg av styreleder**

**Vedtak:**

Lisbeth Mysen velges for 2 år.

### **8.2 Valg av styremedlemmer**

**Vedtak:**

Anders Hammargren velges for 2 år.

### **8.3 Valg av varamedlemmer**

**Vedtak:**

Marit Hjørnegård og Christoffer Marchesan velges for 1 år.

### **8.4 Valg av valgkomité**

Laila Ekeli, Lill Høvik og Karin Johnsrud er på valg og stiller til gjenvalg.

#### **Resultat etter avstemning av beslutnings sak**

- Antall for: 41
- Antall mot: 3
- Antall blankt: 7
- Total antall stemmer: 51

**Vedtak:**

Laila Ekeli, Lill Høvik og Karin Johnsrud velges for 1 år.

### **8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling**

**Vedtak:**

Styret gis fullmakt til å oppnevne 3 representanter og 3 vara til generalforsamlingen.

Der intet annet fremkommer var alle vedtak enstemmige.

## Protokoll for Bryn Borettslag I A/L

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                             |                       |            |
|-----------------------------|-----------------------|------------|
| Møteleder for digitalt møte | Lisbeth Mysen (sign.) | 13.05.2024 |
| Protokollvitne              | Silje Hagen (sign.)   | 13.05.2024 |



# Bryn Borettslag I A/L

## Til andelseiere og andre med møterett

### Innkalling til ordinær generalforsamling i Bryn Borettslag I A/L

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

#### Beboermøte i forkant av digitalt møte:

**Tid:** Tirsdag 7.5.2024 kl. 18:00

**Sted:** Forsamlingssalen Bryn skole

**Høringsperiode: fra torsdag 2.5.2024 kl. 12:00 til mandag 6.5.2024 kl. 12:00**

**Avstemmingsperiode: fra tirsdag 7.5.2024 kl. 18:00 til søndag 12.5.2024 kl. 23:59**

I år har styret besluttet å gjennomføre generalforsamlingen med avstemming digitalt via Min Side: <https://abbl.bbl.no/minside>. I tillegg avholdes det beboermøte samme dag som den digitale avstemmingen åpner den 7. mai. Der vil vi, i tillegg til å gå gjennom saker fremmet i Generalforsamling, gå gjennom økonomi, drenering, uteareal og eventuelle andre saker samt la ordet gå fritt for dem som har ting de vil ta opp og lurer på.

Styret vil også ta med egne pcer slik at vi kan hjelpe de beboerne som ikke syns det er like greit med digital avstemming. Vi ønsker at alle skal få til dette. Har du ikke fått laget deg en bruker på [Min side i portalen \(ABBL\)](#), så hjelper vi også med dette.

Det er mulig til å gi fullmakt til andre for å kunne delta på det digitale møte. Ta kontakt med ABBL tlf. 67 57 40 00, eller pr. epost [post@abbl.no](mailto:post@abbl.no) for å få registrert fullmaktstaker.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:** Lisbeth Mysen

### 1.2 Valg av protokollfører

**Forslag til vedtak:** Even Bjurbeck Løvås

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede

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

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

**Forslag til vedtak:** Silje Hagen

### 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

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

## **2. Styret informerer**

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

## **3. Årsregnskapet 2023**

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes.

## **4. Ansvarsfrihet for styret**

**Forslag til vedtak:** Ansvarsfrihet for styret godkjennes.

## **5. Godtgjørelse til det sittende styre**

**Forslag til vedtak:** Styret får kr 330.000,- til intern fordeling.

## **6. Saker fra styret**

### **6.1 Kameraovervåkning på avfallsplassen**

Borettslaget opplever stor forsøpling på avfallsplassen vår. Folk setter igjen ting utenfor containerne. Det er ofte ting som er for store til å gå i containerne eller også er det folk som ikke bor hos oss, som setter fra seg søppelet sitt hos oss. Det tiltrekker seg både rotter og fugler. Søppelet blir dratt utover og ser ekkelt ut. Både vaktmester og styret bruker mye tid på å rydde på plassen. Vi ønsker å få bukt med dette ved å sette opp kamera for om mulig å se hvem som hensetter søppel utenfor og for at disse kan få en henvendelse fra styret om at dette ikke er tillatt. Vi regner med at kamera vil ha en preventiv virkning. Opptakene fra kameraovervåkingen lagres sikkert og slettes etter 7 dager. Opptakene blir kun sett på av vaktmester dersom det er behov. Opptakene kan oppbevares lengre dersom det er nødvendig for å oppklare hendelsen, politianmelde eller fremme et rettskrav.

**Forslag til vedtak:** Det monteres kamera på avfallsplassen for å se hvem som setter fra seg søppel der og av den grunn få stoppet forsøplingen.

### **6.2 Endring av husordensreglene §2**

Paragraf 2 i husordensreglene lyder:

*§ 2. Småelektriske artikler kan kastes i nettingbeholderen ved siden av.*

Denne fjernes, da styret har avvirket ordningen. Folk kaster masse som ikke hører hjemme i denne containeren. Det har blitt mye jobb for vaktmesteren å fjerne søppel som ikke hører hjemme der.

**Forslag til vedtak:** Teksten "*Småelektriske artikler kan kastes i nettingbeholderen ved siden av.*" fjernes fra husordensreglene §2.

### **6.3 Nytt punkt i husordensreglene**

Det er etablert kameraovervåkning i garasjene og nå avfallsplassen. Det legges til et punkt i husordensreglene for å informere om dette.

**Forslag til vedtak:** Nytt punkt legges til husordensreglene:

**14. Kameraovervåkning**

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

## **7. Budsjettforslag for 2024**

Budsjettet følger av vedlagt regnskap, høyre kolonne.

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

## **8. Valg**

Sittende styre består av:

Styreleder, Lisbeth Mysen  
Styremedlem, Silje Hagen  
Styremedlem, Anders Hammargren  
Styremedlem, Monica Hansen Brandshaug  
Styremedlem, Liv Solstad  
Varamedlem, Marit Hjørnegård  
Varamedlem, Tom-Erik Støa  
Varamedlem, William Jenssen Christensen

Valgkomitéens innstilling:

Styreleder : Lisbeth Mysen  
Styremedlem : Anders Hammargren  
Vara : Marit Hjørnegård  
Vara : Christoffer Marchesan

Visst noen av våre beboere har andre forslag, kan dere gjerne komme med de som (benkeforslag) på generalforsamlingen.

Med vennlig hilsen  
Laila Ekeli, Lill Høvik og Karin Johnsrud (valgkomiteen)

### **8.1 Valg av styreleder**

**Forslag til vedtak:** Lisbeth Mysen velges for 2 år.

### **8.2 Valg av styremedlemmer**

**Forslag til vedtak:** Anders Hammargren velges for 2 år.

### **8.3 Valg av varamedlemmer**

**Forslag til vedtak:** Marit Hjørnegård og Christoffer Marchesan velges for 1 år.

### **8.4 Valg av valgkomité**

Laila Ekeli, Lill Høvik og Karin Johnsrud er på valg og stiller til gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** Laila Ekeli, Lill Høvik og Karin Johnsrud velges for 1 år.

## **8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling**

**Forslag til vedtak:** Styret gis fullmakt til å oppnevne 3 representanter og 3 vara til generalforsamlingen.

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

Med vennlig hilsen  
Bryn Borettslag I A/L  
Styret

# Bryn Borettslag I A/L

## Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Lisbeth Mysen, Bjørnebærstien 30  
Styremedlem, Silje Hagen, Bjørnebærstien 38  
Styremedlem, Anders Hammargren, Bjørnebærstien 28  
Styremedlem, Monica Hansen Brandshaug, Bjørnebærstien 51  
Styremedlem, Liv Solstad, Glitterudveien 65  
Varamedlem, Marit Hjørnegård, Bjørnebærstien 49  
Varamedlem, Tom-Erik Støa, Haganjordet 3  
Varamedlem, William Jenssen Christensen, Bjørnebærstien 47

### Forretningsførsel og revisjon

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

### Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 288 andeler. Selskapets navn er Bryn Borettslag I A/L med org.nr.: 950610956 i Bærum kommune.

#### **Forsikringer.**

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

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside:

**<http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

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

### Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

### Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et underskudd på kr 2.528.112,-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Det er budsjettert 3.000.000 til grøntanlegg og 1.000.000 til grunnarbeid/drenering som ikke er benyttet.

Ellers er kostnadene tilnærmet som budsjett. El-bilanlegg havnet litt under.

Annen driftskostnad er i store trekk som budsjett. Strømkostnaden er 541.663,- mot budsjett på 600.000. Strøm el.kjele kostnaden er på 1.202.424 mot budsjett på 1.600.000. Det er ingen andre store avvik av betydning nødvendig å kommentere.

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

## Vedlikehold / innkjøp 2023

- Montert infrastruktur for el-billading i garasjene. Satt opp ladestasjon på p-plassen til bruk for dem som ikke har garasje. I første omgang er det satt opp en dobbel stasjon for de som bor i 1-roms-leilighetene til samme pris som i garasjene. Disse kan brukes av gjester og andre, men da til en høyere pris.
- Nye lekeplasser ved nr. 18 og 40 gjennomført og åpnet.
- Tilpasset verandaporter i underetasjene i blokk 3, 4 og 5 (nr. 18 - 40).

## Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

- Utearealene vil bli utsatt til vi ser hva vi har brukt på drenering. Vi vet vi har lovet noe beplantning, men siden kostnaden på dreneringen blir så stor og at vi i tillegg må bytte all belysning i alle fellesarealer pga. EU-regler, kan vi ikke forsvare å gå i gang med arbeid som gjør at vi får ennå flere kostnader i år. Vi ser på dette igjen ved årets slutt.
- Trapper til verandaporter i underetasjene der det er behov for dette. Vi fikk ikke gjennomført dette i fjor.
- Drenerer på baksiden av blokk 9, 10, 11 og 12 (nr. 23 – 51) og på inngangssiden av blokk 3, 4 og 5 (nr. 18 – 40), jmf. informasjon på beboermøte i fjor. Det er gjort en del prøvetaking av jordsmonn og avklaring om det lå asbestplater langs grunnmuren og hvor mye. Vi er nå i forhandlingsfasen.
- Utskifting av elektroniske låser på avfallscontainerne, da vår leverandør har valgt å gi seg. Vi eier også nå glass- og metallcontaineren, så denne får lås samtidig.
- Pga. utfasing av lysstoffrør (EU-bestemmelse), må alle armaturer i oppganger, garasjer, tunnel, berederrom, traktorgarasjen samt garasjenedganger, boder etc. byttes for å passe til LED-pærer. Det positive er en forventet strømreduksjon på 60-70%.

## Kommende 5-års periode

- Vi skulle innhente pris for nedføring, ny isolering og himling under toromsleilighetene på nedsiden av blokk 3, 4 og 5 (nr. 18-40) i fjor. Dette er utsatt pga. andre kostnader og vil ikke bli gjort i år heller. Vi setter dette derfor inn i kommende 5-årsperiode.
- Innhente pris for utbedring av taket på Bjørneparken og utføre dette.
- Utbedring av alle tilfluktsrom. Vi er pålagt utbedringen av Sivilforsvaret. Vi avventer fortsatt tilbakemelding fra dem. Det har ikke skjedd noe fra Sivilforsvarets side.
- Utearealene skal utbedres over flere år, alt etter hvor store kostnader dette vil bli.
- Asfaltere og merke opp på den store parkeringsplassen. Etter rehabiliteringen er plassen slitt og trenger bl.a. tetting av hull.

## **Styret i Bryn Borettslag I A/L**

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Resultatregnskap Bryn Borettslag I A/L, 2023

|  | Note | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|--|------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                           |      |                     |                     |                  |                  |
| Felleskostnader                            | 1    | 17 009 496          | 15 888 510          | 17 009 500       | 18 710 000       |
| Annen driftsinntekt                        | 2    | 275 351             | 1 213 164           | 176 500          | 334 000          |
| Sum driftsinntekter                        |      | 17 284 847          | 17 101 674          | 17 186 000       | 19 044 000       |
| <b>Utgifter</b>                            |      |                     |                     |                  |                  |
| Lønnskostnad                               | 3    | 1 189 779           | 1 098 185           | 1 138 000        | 1 166 000        |
| Annen driftskostnad                        | 4    | 8 898 082           | 8 991 438           | 9 500 000        | 9 503 000        |
| Vedlikehold, innkjøp                       | 5    | 2 307 081           | 3 291 340           | 1 600 000        | 2 000 000        |
| Påkostning, rehabilitering, investering    | 6    | 2 427 930           | 2 036 509           | 6 500 000        | 16 100 000       |
| Årets avskrivninger arbeidsmaskiner        | 10   | 64 417              | 178 972             | 64 000           | 44 000           |
| Årets avskrivninger driftsløsøre, inventar | 11   | 562 332             | 556 220             | 538 000          | 538 000          |
| Sum driftskostnader                        |      | 15 449 622          | 16 152 664          | 19 340 000       | 29 351 000       |
| Driftsresultat før finansposter            |      | 1 835 226           | 949 011             | -2 154 000       | -10 307 000      |
| <b>Finansielle poster</b>                  |      |                     |                     |                  |                  |
| Finansinntekt                              | 7    | 137 159             | 131 231             | 30 000           | 30 000           |
| Finanskostnad                              | 8    | 4 500 497           | 2 344 675           | 4 100 000        | 5 910 000        |
| Sum finansposter                           |      | -4 363 338          | -2 213 444          | -4 070 000       | -5 880 000       |
| <b>Ekstraordinære poster</b>               |      |                     |                     |                  |                  |
| Årsresultat                                | 14   | -2 528 112          | -1 264 433          | -6 224 000       | -16 187 000      |



## Balanse Bryn Borettslag I A/L, 2023

|  | Note | Balanse<br>2023-12 | Balanse<br>2022-12 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>Eiendeler</b>                           |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler:</b>                      |      |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                    |                    |
| Bygninger/tomter                           | 9    | 23 256 359         | 23 280 809         |
| Arbeidsmaskiner                            | 10   | 60 750             | 125 167            |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol | 11   | 672 353            | 1 210 236          |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 23 989 462         | 24 616 211         |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                    |                    |
| Sum anleggsmidler                          |      | 23 989 462         | 24 616 211         |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                    |                    |
| Restanse felleskostnader                   |      | 192 712            | 144 807            |
| Andre fordringer                           | 12   | 1 738 042          | 558 760            |
| Sum fordringer                             |      | 1 930 754          | 703 568            |
| Bankinnskudd, kasse o.l                    | 13   | 96 911             | 1 488 721          |
| Sum omløpsmidler                           |      | 2 027 665          | 2 192 289          |
| Sum eiendeler                              |      | 26 017 127         | 26 808 500         |

## Balanse Bryn Borettslag I A/L, 2023

|                              | Note   | Balanse<br>2023-12 | Balanse<br>2022-12 |
|------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>Egenskapital og gjeld</b> |        |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>           |        |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>  |        |                    |                    |
| Innskutt andelskapital       | 14     | 28 800             | 28 800             |
| <b>Opptjent egenkapital</b>  |        |                    |                    |
| Udekket tap                  | 14     | -76 139 191        | -73 611 079        |
| Sum egenkapital              |        | -76 110 391        | -73 582 279        |
| <b>Gjeld</b>                 |        |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>      |        |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjon | 15, 19 | 96 392 255         | 95 255 444         |
| Øvrig langsiktig gjeld       | 16     | 3 906 200          | 3 906 200          |
| Sum langsiktig gjeld         |        | 100 298 455        | 99 161 644         |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>      |        |                    |                    |
| Leverandørgjeld              |        | 665 705            | 713 821            |
| Forskudd felleskostnader     |        | 200 191            | 162 779            |
| Annen kortsiktig gjeld       | 17     | 963 167            | 352 534            |
| Sum kortsiktig gjeld         |        | 1 829 063          | 1 229 134          |
| Sum gjeld                    |        | 102 127 518        | 100 390 779        |
| Sum egenkapital og gjeld     |        | 26 017 127         | 26 808 500         |

Bryn Borettslag I A/L

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Lisbeth Mysen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Liv Solstad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anders Hammargren  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Monica Hansen Brandshaug  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Silje Hagen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventet tap.

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

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

## Note 1 - Felleskostnader

|                     | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023  | Budsjett<br>2024  |
|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| Felleskostnader     | 10 658 124          | 10 349 430          | 10 658 500        | 10 036 000        |
| Avdrag ordinære lån | 2 251 308           | 3 508 548           | 2 251 000         | 2 764 000         |
| Renter ordinære lån | 4 100 064           | 2 030 532           | 4 100 000         | 5 910 000         |
| <b>Sum</b>          | <b>17 009 496</b>   | <b>15 888 510</b>   | <b>17 009 500</b> | <b>18 710 000</b> |

## Note 2 - Annen driftsinntekt

|   | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|---|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Innbetalinger for markise               | 0                   | 1 030 950           | 0                | 0                |
| Strøm el-bil                            | 85 720              | 0                   | 0                | 130 000          |
| Salg av portåpner, bodbrikke og diverse | 13 088              | 8 518               | 0                | 10 000           |
| Vaktmesterleilighet                     | 176 544             | 173 696             | 176 500          | 194 000          |
| <b>Sum</b>                              | <b>275 351</b>      | <b>1 213 164</b>    | <b>176 500</b>   | <b>334 000</b>   |

Note 3 - Lønnskostnad

|                                  | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Lønn til ansatte                 | 647 904             | 0                   | 0                | 600 000          |
| Feriepenger                      | 77 748              | 0                   | 0                | 72 000           |
| Lønn                             | 0                   | 575 027             | 600 000          | 0                |
| Påløpte feriepenger              | 0                   | 69 003              | 72 000           | 0                |
| Styrehonorar                     | 300 000             | 300 000             | 300 000          | 330 000          |
| Andre honorarer                  | 0                   | 5 000               | 0                | 0                |
| Arbeidsgiveravgift               | 135 082             | 126 096             | 127 000          | 130 000          |
| Arbeidsgiveravgift feriepenger   | 10 963              | 9 729               | 10 000           | 10 000           |
| Premie ytelsesordn. - Storebrand | 17 696              | 18 587              | 25 000           | 20 000           |
| Premie Sliterordningen - avg.pl  | 387                 | 408                 | 0                | 0                |
| Refusjon sykepenger              | 0                   | -5 666              | 0                | 0                |
| Refusjon sykelønn                | 0                   | -5 666              | 0                | 0                |
| Motkonto refusjon sykelønn       | 0                   | 5 666               | 0                | 0                |
| Bilgodtgjørelse                  | 0                   | 0                   | 4 000            | 4 000            |
| <b>Sum</b>                       | <b>1 189 779</b>    | <b>1 098 185</b>    | <b>1 138 000</b> | <b>1 166 000</b> |

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 1

**Note 4 - Annen driftskostnad**

|                             | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Strøm nett/kraft            | 541 663             | 565 095             | 600 000          | 600 000          |
| Strøm el-bil                | 94 335              | 0                   | 0                | 130 000          |
| Strøm el.kjele              | 1 202 424           | 1 537 625           | 1 600 000        | 1 200 000        |
| Vann- og avløpsavgift       | 1 873 998           | 1 560 616           | 1 873 000        | 2 266 000        |
| Renovasjon                  | 957 453             | 931 867             | 942 000          | 942 000          |
| Containerleie               | 80 687              | 67 457              | 80 000           | 80 000           |
| Kabel-tv (og ev. bredbånd)  | 1 850 643           | 1 691 557           | 1 856 000        | 1 982 000        |
| Forsikring                  | 1 071 696           | 1 142 047           | 1 142 000        | 908 000          |
| Forvaltning og revisjon     | 438 343             | 425 128             | 440 000          | 460 000          |
| Innbetalingservice          | 10 693              | 10 693              | 12 000           | 12 000           |
| Juridisk rådgivning/bistand | 0                   | 0                   | 10 000           | 10 000           |
| Serviceavt. garasjeanlegg   | 66 357              | 15 500              | 66 000           | 66 000           |
| Serviceavt. ventilasjon     | 27 711              | 28 779              | 30 000           | 30 000           |
| Kontingent ABBL             | 144 000             | 144 000             | 144 000          | 144 000          |
| Serviceavtale skadedyr      | 37 218              | 17 766              | 19 000           | 19 000           |
| Drift ladeanlegg            | 8 405               | 0                   | 0                | 10 000           |
| HMS                         | 12 398              | 848                 | 30 000           | 0                |
| Vaktmestertjeneste          | 36 750              | 170 029             | 160 000          | 80 000           |
| Drift, reparasjon maskiner  | 35 787              | 57 706              | 50 000           | 50 000           |
| Trappevask                  | 322 835             | 306 805             | 315 000          | 333 000          |
| Renhold                     | 0                   | 94 506              | 0                | 0                |
| Utgifter v/styret           | 12 624              | 14 107              | 40 000           | 40 000           |
| Kurs/seminarer              | 8 125               | 54 049              | 10 000           | 60 000           |
| Rekvisita, porto, mm        | 15 318              | 11 039              | 15 000           | 15 000           |
| Datautgifter o.l            | 413                 | 999                 | 5 000            | 5 000            |
| Telefonutgifter             | 17 578              | 13 447              | 20 000           | 20 000           |
| Fellesarrangement/dugnad    | 16 948              | 100 857             | 10 000           | 10 000           |
| Gebyr                       | 9 500               | 11 414              | 11 000           | 11 000           |
| Blomster/gaver              | 4 182               | 17 504              | 10 000           | 10 000           |
| Diverse                     | 0                   | 0                   | 10 000           | 10 000           |
| <b>Sum</b>                  | <b>8 898 082</b>    | <b>8 991 438</b>    | <b>9 500 000</b> | <b>9 503 000</b> |

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

**Note 5 - Vedlikehold, innkjøp**

|                                | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Snekkerarbeid, materialer      | 0                   | 8 438               | 0                | 0                |
| Materialer, redskap, verktøy   | 39 655              | 21 849              | 0                | 0                |
| Maling, beis, olje             | 0                   | 20 355              | 0                | 0                |
| Vinduer, glassarbeider         | 15 988              | 0                   | 0                | 0                |
| Låser, nøkler, ringeanlegg     | 47 037              | 93 654              | 0                | 0                |
| Skilt                          | 12 959              | 24 600              | 0                | 0                |
| Vedlikehold bygg               | 28 436              | 56 376              | 0                | 0                |
| Port                           | 66 664              | 63 753              | 0                | 0                |
| Dører/inngangspartier          | 85 285              | 122 869             | 0                | 0                |
| Tak                            | 11 775              | 6 624               | 0                | 0                |
| Fasade                         | 512 094             | 16 291              | 500 000          | 0                |
| Vaktmesterleilighet            | 7 772               | 2 980               | 0                | 0                |
| Oppganger/korridorer           | 0                   | 17 125              | 0                | 0                |
| Kontorutstyr                   | 4 209               | 3 119               | 0                | 0                |
| Styrerom                       | 5 969               | 0                   | 0                | 0                |
| Rørleggerarbeid, materialer    | 118 736             | 46 279              | 0                | 0                |
| Rør utvendig                   | 0                   | 828 750             | 0                | 0                |
| Rør innvendig                  | 2 375               | 0                   | 0                | 0                |
| Ventilasjon                    | 60 175              | 693 672             | 0                | 0                |
| Sluk refusjoner                | 45 070              | 48 956              | 100 000          | 70 000           |
| VedlikeholdVVS                 | 374 980             | 86 103              | 0                | 0                |
| Elektriker, materialer         | 268 782             | 18 079              | 0                | 0                |
| El-bil anlegg                  | 25 625              | 23 625              | 0                | 0                |
| Lyspærer, lysrør, sikringer ol | 10 099              | 8 306               | 0                | 0                |
| Vedlikehold elektro            | 0                   | 140 773             | 0                | 0                |
| Grøntanlegg, fellesareal       | 16 517              | 203 815             | 0                | 0                |
| Sand, pukk, salt               | 14 111              | 9 018               | 0                | 0                |
| Asfalt                         | 2 270               | 0                   | 0                | 0                |
| Gjerder, rekkverk, og lignende | 12 513              | 0                   | 0                | 0                |
| Grunnarbeider, drenering       | 20 781              | 0                   | 0                | 0                |
| Lekeplass, miljøtiltak         | 0                   | 28 496              | 0                | 0                |
| Renovasjonsanlegg              | 31 319              | 81 654              | 0                | 0                |
| Parkeringsanlegg               | 1 877               | 0                   | 0                | 0                |
| Garasjer                       | 137 958             | 13 004              | 0                | 0                |
| Egenandel skade                | 20 000              | 40 000              | 0                | 0                |
| Skade dekket av borettslaget   | 240 559             | 352 724             | 0                | 0                |
| Brannsikringstiltak            | 43 113              | 163 770             | 0                | 0                |
| Terrasser/balkonger            | 10 120              | 5 271               | 0                | 0                |
| Bod                            | 0                   | 40 108              | 0                | 0                |
| Driftsredskaper                | 12 260              | 909                 | 0                | 0                |
| Gressklipper                   | 0                   | 0                   | 0                | 100 000          |
| Diverse vedlikehold            | 0                   | 0                   | 1 000 000        | 1 830 000        |
| <b>Sum</b>                     | <b>2 307 081</b>    | <b>3 291 340</b>    | <b>1 600 000</b> | <b>2 000 000</b> |

**Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering**

|               | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|---------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| El-bil anlegg | 1 315 813           | 168 267             | 1 500 000        | 0                |

|   | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024  |
|---|---------------------|---------------------|------------------|-------------------|
| <b>Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering</b> |                     |                     |                  |                   |
| Lyspærer, lysrør, sikringer ol                            | 0                   | 0                   | 0                | 800 000           |
| Grøntanlegg, fellesareal                                  | 0                   | 0                   | 3 000 000        | 300 000           |
| Grunnarbeider, drenering                                  | 48 313              | 0                   | 1 000 000        | 15 000 000        |
| Lekeplass, miljøtiltak                                    | 1 063 805           | 0                   | 1 000 000        | 0                 |
| Terasser/balkonger  | 0                   | 1 868 242           | 0                | 0                 |
| <b>Sum</b>  | <b>2 427 930</b>    | <b>2 036 509</b>    | <b>6 500 000</b> | <b>16 100 000</b> |

**Note 7 - Finansinntekt**

|                         | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|-------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Renter på restanse      | 5 297               | 8 454               | 0                | 0                |
| Renter plasseringskonto | 4 565               | 324                 | 30 000           | 30 000           |
| Finansinntekt           | 127 298             | 122 453             | 0                | 0                |
| <b>Sum</b>              | <b>137 159</b>      | <b>131 231</b>      | <b>30 000</b>    | <b>30 000</b>    |

**Note 8 - Finanskostnad**

|                              | Regnskap<br>2023-12 | Regnskap<br>2022-12 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Renteutgifter langsiktig lån | 4 500 497           | 2 344 675           | 4 100 000        | 5 910 000        |
| <b>Sum</b>                   | <b>4 500 497</b>    | <b>2 344 675</b>    | <b>4 100 000</b> | <b>5 910 000</b> |

**Note 9 - Bygninger/tomter**

|            | Regnskap 2023-12  | Regnskap 2022-12  |
|------------|-------------------|-------------------|
| Bygninger  | 20 737 634        | 20 633 721        |
| Tomter     | 2 543 175         | 2 543 175         |
| <b>Sum</b> | <b>23 280 809</b> | <b>23 176 896</b> |

**Byggeår 1971**

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsverdi pluss evt. påkostninger

### Note 10 - Arbeidsmaskiner

|                                      | Traktor Høytrykksspyle |        | Traktor | Feiemaskin | Snøfreser | Gressklipper |
|--------------------------------------|------------------------|--------|---------|------------|-----------|--------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 123 750                | 23 728 | 662 500 | 118 000    | 101 250   | 124 500      |
| Årets tilgang :                      | 0                      | 0      | 0       | 0          | 0         | 0            |
| Årets avgang :                       | 0                      | 0      | 0       | 0          | 0         | 0            |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 123 750                | 23 728 | 662 500 | 118 000    | 101 250   | 124 500      |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 123 750                | 23 728 | 662 500 | 118 000    | 40 500    | 124 500      |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0                      | 0      | 0       | 0          | 0         | 0            |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 0                      | 0      | 0       | 0          | 60 750    | 0            |
| Årets avskrivninger :                | 0                      | 0      | 44 167  | 0          | 20 250    | 0            |
| Anskaffelsesår :                     | 2015                   | 2009   | 2018    | 2019       | 2021      | 2012         |
| Antatt levetid i år :                | 3                      | 3      | 5       | 3          | 5         | 3            |

### Note 11 - Driftsmidler, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l

|                                      | Renovasjonsanlegg | Strøsingelcontainer |
|--------------------------------------|-------------------|---------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 2 689 413         | 122 250             |
| Årets tilgang :                      | 0                 | 0                   |
| Årets avgang :                       | 0                 | 0                   |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 2 689 413         | 122 250             |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 2 017 059         | 42 788              |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0                 | 0                   |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 672 353           | 79 463              |
| Årets avskrivninger :                | 537 882           | 24 450              |
| Anskaffelsesår :                     | 2020              | 2022                |
| Antatt levetid i år :                | 5                 | 5                   |

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og årlige avskrivninger

### Note 12 - Andre fordringer

|                           | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Annen restanse            | 1                | 93 614           |
| Restanse miljøgebyr (mva) | 50               | 50               |
| Periodisering kostnader   | 467 313          | 459 911          |
| Erstatningsmessige skader | 1 270 679        | 5 185            |
| <b>Sum</b>                | <b>1 738 042</b> | <b>558 760</b>   |



### Note 13 - Bankinnskudd, kasse og lignende

|                          | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Kasse                    | 2 306            | 2 306            |
| Bankinnskudd (driftskto) | 58 569           | 1 452 563        |
| Sparekonto Boligbanken   | 4 889            | 324              |
| Skattetrekkskonto        | 31 147           | 33 528           |
| <b>Sum</b>               | <b>96 911</b>    | <b>1 488 721</b> |

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

### Note 14 - Egenkapital

|                               | Regnskap 2023-12   | Regnskap 2022-12   |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Innskutt andelskapital</b> | <b>28 800</b>      | <b>28 800</b>      |
| <b>Opptjent egenkapital</b>   |                    |                    |
| <b>Andre fond/Udekket tap</b> |                    |                    |
| IB andre fond/udekket tap     | -73 611 079        | -72 346 646        |
| Fra årets resultat            | -2 528 112         | -1 264 433         |
| Sum andre fond/udekket tap    | -76 139 191        | -73 611 079        |
| <b>Sum egenkapital</b>        | <b>-76 110 391</b> | <b>-73 582 279</b> |

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

### Note 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

|            | Balanse<br>2023-12 | Balanse<br>2022-12 |
|------------|--------------------|--------------------|
| Pantelån   | 8 760 015          | 9 865 640          |
| Pantelån   | 87 632 240         | 85 389 804         |
| <b>Sum</b> | <b>96 392 255</b>  | <b>95 255 444</b>  |

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

### Note 16 - Øvrig langsiktig gjeld

|                 | Balanse<br>2023-12 | Balanse<br>2022-12 |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| Borettsinnskudd | 3 906 200          | 3 906 200          |
| <b>Sum</b>      | <b>3 906 200</b>   | <b>3 906 200</b>   |

### Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

|                               | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Skattetrekk                   | 31 147           | 33 528           |
| Arbeidsgiveravgift            | 16 985           | 17 755           |
| Påløpt arbeidsgiveravgift     | 0                | 9 729            |
| Påløpt arbeidsgiveravgift     | 10 886           | 0                |
| Påløpte feriepenger           | 77 749           | 0                |
| Påløpte feriepenger           | 0                | 69 003           |
| Påløpte renter                | 322 452          | 216 869          |
| Forskudd/overdekn medlemskrav | 2 000            | 3 500            |
| Forskudd inkassogebyr (mva)   | 100              | 150              |
| Avsetning                     | 500 000          | 0                |
| Utleggskonto                  | 1 850            | 2 000            |
| <b>Sum</b>                    | <b>963 167</b>   | <b>352 534</b>   |

### Note 18 - Disponible midler

|                                      | Regnskap 2023-12 | Regnskap 2022-12 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Disponible midler per 01.01 IB       | 963 154          | 989 201          |
| Endringer disponible midler:         |                  |                  |
| Årets resultat (se resultatregnskap) | -2 528 112       | -1 264 433       |
| Tilbakeføring avskrivninger          | 626 750          | 735 192          |
| Fradrag for avdrag langsiktig lån    | -2 863 189       | -3 374 556       |
| Opptak lån                           | 4 000 000        | 4 000 000        |
| Årets endring disponible midler      | -764 551         | 96 203           |
| Disponible midler UB                 | 198 603          | 963 154          |

## Note 19 - Gjeld

| Kreditor:               | BoligBanken ASA    | BoligBanken ASA    | BoligBanken ASA    |
|-------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Formål:                 | Verandaer          | Verandaer          | Div rehabilitering |
| Lånenummer:             | <b>96660140740</b> | <b>96660136247</b> | <b>96660136255</b> |
| Lånetype:               | Annuitet           | Annuitet           | Annuitet           |
| Opptaksår:              | 2022               | 2021               | 2021               |
| Rentesats:              | 5.55 %             | 5.55 %             | 5.55 %             |
| Beregnet innfridd:      | 12.01.2024         | 31.01.2050         | 12.01.2024         |
| Opprinnelig lånebeløp:  | 8 000 000          | 90 000 000         | 11 030 000         |
| Lånesaldo 01.01:        | 3 952 816          | 81 436 989         | 9 865 640          |
| Avdrag i perioden:      | 138 385            | 1 619 179          | 1 105 625          |
| Opptak i perioden:      | 4 000 000          | 0                  | 0                  |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b> | <b>7 814 431</b>   | <b>79 817 810</b>  | <b>8 760 015</b>   |
| Saldo 5 år frem i tid:  | 0                  | 72 417 970         | 0                  |

## Gjeld

|   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660136247 | 14           | 312 027           | 4 368 378       |
|   | 141          | 302 769           | 42 690 429      |
|   | 44           | 276 210           | 12 153 240      |
|   | 75           | 245 706           | 18 427 950      |
|   | 14           | 155 558           | 2 177 812       |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660136255 | 14           | 34 245            | 479 430         |
|   | 141          | 33 229            | 4 685 289       |
|   | 44           | 30 314            | 1 333 816       |
|   | 75           | 26 966            | 2 022 450       |
|   | 14           | 17 073            | 239 022         |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660140740 | 14           | 30 548            | 427 672         |
|   | 141          | 29 642            | 4 179 522       |
|   | 44           | 27 042            | 1 189 848       |
|   | 75           | 24 055            | 1 804 125       |
|   | 14           | 15 230            | 213 220         |

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Bryn Borettslag I A/L**

|             |                                  |            |
|-------------|----------------------------------|------------|
| Styreleder  | Lisbeth Mysen (sign.)            | 08.04.2024 |
| Styremedlem | Silje Hagen (sign.)              | 08.04.2024 |
| Styremedlem | Monica Hansen Brandshaug (sign.) | 08.04.2024 |
| Styremedlem | Liv Solstad (sign.)              | 08.04.2024 |
| Styremedlem | Anders Hammargren (sign.)        | 08.04.2024 |

Til generalforsamlingen i A/L Bryn Borettslag I

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert A/L Bryn Borettslag Is årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende 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

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: 84.208.xxx.xxx

2024-04-09 18:13:18 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

## A/L BRYN BORETTSLAG I

# HUSORDEN

(vedtatt på ordinær generalforsamling 6. april 1992)

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

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

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

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

### Innhold:

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

### 1. BRUK AV LEILIGHETEN

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



- b) Musikkinstrumenter eller annen høyløst underholdning er ikke tillatt etter kl. 22. La ikke høyttalere eller musikk være sterkere enn nødvendig. Bruk av vaskemaskin/ tørketrommel/støvsuger etter kl. 22 er ikke tillatt.
- c) Musikkøving tillates ikke etter kl. 20, ikke etter kl. 18 lørdager og ikke søn- og helligdager.  
**NB!** For musikkundervisning eller annen virksomhet av noe slag, må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret. De andre beboerne i oppgangen må samtykke i dette.
- d) Bruk av verktøy som medfører støy, er ikke tillatt før kl. 07 eller etter kl. 20 på hverdager og kl. 18 på lørdager samt lille julaften etter kl. 17. I romjulen/påske- og pinseften er det kun tillatt mellom kl. 10 – 15. Søn- og helligdager samt julaften er det ikke tillatt med noen slik form for støy.
- e) Skyll vasker og sluk et par ganger i året eller mer med avløpsåpner (ikke pulverform). Dette løser opp fett og belegg og hindrer tilstopping. Til dette formål egner Mudin eller tilsvarende seg (ikke Plumbo).
- f) Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig vedlikehold m.v., er andelseier ansvarlig for. Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.. Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, surses et håndkle eller lignende rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet. Stoppekran finnes i kjøkkenbenk. Andelseier er selv ansvarlig for alle skader som påføres leiligheten
- g) Styret gir forhåndsgodkjenning av arbeid i sikringsskap til den enkelte leilighet. Det må etter at arbeidet er ferdig, sendes kopi av samsvarserklæring til styret
- h) Det må ikke henges gardiner eller tepper over vinduene som en gardin og presse vinduet igjen. Dette kan skade vinduene. Følgeskader etter feilbruk som ikke vil bli erstattet av leverandør eller vindusprodusenten, vil andelseier måtte påkoste selv.
- i) Det hører med en dekoder m/fjernkontroll (T-We-boks), et modem og en trådløs ruter samt tilhørende kabler i hver leilighet. Disse må ikke fjernes ved flytting. Andelseier som fjerner dette, vil måtte betale nytt utstyr til leiligheten.
- j) Brannslukningsutstyr (brannslange og røykvarsler) som tilhører borettslaget skal ikke fjernes fra leiligheten. Brannslange og 1 stk. røykvarsler er påbudt i alle leiligheter. Borettslaget har satt opp brannslange og 2. stk. røykvarslere. Hvis andelseier fjerner noe av dette utstyret, må dette bekostes av andelseier selv ved kontroll. Faktura vil bli sendt fra borettslaget.
- k) Det er montert én stk. varmelist under det ene stuevinduet. Denne skal følge leiligheten ved salg.
- l) Risting og lufting av tøy og sengetøy må ikke foregå fra vinduer eller balkonger. Tøy som tørkes på balkongen, skal ikke ses over kanten av rekkverket, slik at det er til sjenanse for naboen. Det er ikke tillatt å sette opp ytterdøren til leiligheten for å luften ut i trappeoppgangen. Det skal ikke henges opp tepper over gelenderne i trappeoppgangen eller over balkongfronten.
- m) Det er ikke lov å henge opp blomsterkasser eller annet på utsiden av rekkverket. Parabolantennener skal ikke stikke over rekkverket på balkongen mer enn 1/3 av tallerkenen.
- n) Avtrekksluker på kjøkken, bad og vaskerom må ikke tettes igjen. heller ikke vindusspalter. Det er viktig å holde dette åpent for at luftsirkulasjonen i leiligheten skal bli god og at det ikke oppstår kondens på bad og i ventilasjonsanlegget. Oppstår det kondens hos naboen på grunn av feilbruk, kan en bli erstatningspliktig for egen og naboers skader.

## 2. AVFALLSHÅNDTERING

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

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

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

### **3. FELLESOMRÅDER INNENDØRS**

- a) Oppgangene skal til enhver tid være ryddet slik at det ikke skapes mistrivsel eller helsefarlige forhold. Det er ikke lov å oppbevare private eiendeler i oppgangen eller andre fellesarealer, bortsett fra HC-artikler. På oddetallsiden kan barnevogner hensettes under trappen i 1. etasje. På partallsiden kan barnevogner hensettes på motsatt side av postkassene, men ikke slik at inngangen blir ufremkommelig for andre. Styret sørger for at ting som er hensatt slike steder, fjernes omgående med søppeltaxi for andelseiers regning etter én advarsel om å fjerne det selv.
- b) Beboere plikter å ha navneskilt på veggen ved siden av inngangsdøren sin samt navn på postkasse og ringeanlegg. Vaktmester bestiller skilt til postkasse og ringeanlegg. Beskjed til vaktmester må gis, hvis det er endringer eller dere mangler korrekt navneskilt.
- c) **BODER/KJELLERGANGER**  
Andelseiere som har bod, er pliktig til å tømme denne før fraflytting. Borettslaget vil belaste eier for tømming, hvis dette ikke overholdes.

### **4. GARASJER**

- a) Unødvendig opphold og kjøring i garasjen er ikke tillatt. Kjøretøy parkert utenfor faste, henviste plasser vil bli fjernet for eiers regning. Alle kjøretøyer som er parkert i garasjen, skal være forsikret.
- b) Barn skal ikke oppholde seg i garasjene.
- c) Vi henstiller til alle andelseiere om å bruke portåpner til garasjeportene, dette pga. at nøkkellåsen blir veldig fort slitt, når mange bruker nøkkel.
- d) Garasjeplasser skal ikke leies ut til beboere utenfor vårt borettslag.
- e) Fellesgarasjeanlegget tillates ikke benyttet for utførelse av bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag.
- f) Det er forbudt å røyke i garasjeanlegget.
- g) Det er forbudt å lagre gjenstander som er brannfarlige og/eller til hinder for fremkommeligheten i garasjeanlegget.
- h) Garasjeplassen skal holdes ryddig og det er ikke lov å oppbevare annet enn ett sett bildekk og sykler på plassen, så sant det ikke er til hinder for andre. Bilen skal parkeres innenfor oppmerket felt.
- i) Styret sørger for at oppbevaring av annet enn det som er nevnt i h) fjernes omgående med søppeltaxi for andelseiers regning etter én advarsel om å fjerne det selv.

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

## 5. **PARKERINGSPLASSEN**

- a) Hver leilighet har to P-kort til parkeringsplassen. Disse skal brukes om man har flere biler eller langtidsbesøk (over 48 timer). Alle P-kortene har en rubrikk hvor man skal skrive telefonnummeret til andelseier. P-kortene skal ikke lånes ut til naboer eller andre som ikke er gjester hos andelseier. Trenger man flere kort, får man det ved henvendelse til vaktmester.
- b) Andelseiere som ønsker å benytte den store parkeringsplassen til vinteropplag for campingvogner, bobiler eller som ønsker å reservere plass til stor bil (f.eks. lastebil), kan sende skriftlig søknad om dette til styret. Det er ikke lov å hensette tilhengere e.l. på plassen.
- c) Det er ikke lov å parkere foran inngangene til garasjene, inne i tunnelen eller i stien og foran oppgangene. Beboerne er ansvarlige for å opplyse sine gjester om parkeringsbestemmelsene. Ulovlig parkering vil medføre borttauing på eiers regning. På- og avlesing av større, tunge ting kan være tillatt, men bilen må fjernes umiddelbart etterpå. Håndverkere som er på jobb hos andelseierne, har tillatelse til å stå med sin arbeidsbil utenfor oppgangen.
- d) Uregistrerte kjøretøyer må ikke plasseres på borettslagets område. De vil bli fjernet for eiers regning.

## 6. **TAK**

All ferdsel på takene i borettslaget er forbudt.

## 7. **FORSIKRING**

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

## 8. **MARKISER**

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

## 9. **HUSDYRHOLD**

- a) Det er tillatt å holde hund og katt i borettslaget. Før anskaffelse av husdyr, må alle i oppgangen informeres. Ved helsemessig problemtaikk rundt husdyrholdet, må styret involveres og eventuelt godkjenne/avvise husdyrholdet.
- b) De som anskaffer husdyr, plikter å gi dyrene forskriftsmessig stell og passe dem slik at de ikke er til sjenanse for øvrige leieboere. Dyr må ikke etterlates alene i leiligheten uten at eieren er sikker på at dette ikke medfører sjenanse for naboer.
- c) Ved lufting av dyr skal dette foretas av en person som mestrer dyret. Uavhengig av den generelle båndtvang, skal hunder og katter holdes i bånd på borettslagets område hele året. Dette gjelder også i oppgangene. Oppgangsdørene må ikke settes opp for at dyr skal finne veien inn selv.
- d) Ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på borettslagets eiendom, skal straks fjernes.

- e) Ved enhver skade som påføres borettslagets eiendom av hund/katt, blir eieren av dyret erstatningspliktig.
- f) Eventuelle klager skal rapporteres skriftlig til styret. Dersom eieren ikke retter seg etter skriftlig advarsel, kan styret forlange dyret fjernet med 1 - en måneds varsel.

## **10. SYKLER**

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

## **11. TERRENGBEHANDLING**

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

## **12. KJØRING I BJØRNEBÆRSTIEN OG ELLERS PÅ VÅRT OMRÅDE**

- a) Det er i utgangspunktet ikke tillatt å kjøre i Bjørnebærstien. Det er kun tillatt å kjøre i gangfart. Vis hensyn.
- b) Det er ikke lov å kjøre opp stien fra parkeringsplassen mellom nr. 24 og 26. Vi tillater kun borettslagets egne innleide arbeidsfolk å kjøre opp der, hvis det er hensiktsmessig.
- c) Det er ikke lov å kjøre opp på plenen foran eller bak blokkene.

## **13. FYRVERKERI**

Det er forbudt å sende opp fyrverkeri mellom blokkene. Oppskyting skal foregå på plenen nedenfor nr. 18 – 24 i god avstand fra blokken. Alle andre steder er for nærme blokkene. Påse at du rydder etter deg etterpå.

Det er kun tillatt å bruke fyrverkeri på nyttårsaften fra kl. 18.00 31. desember til og med kl. 02.00 1. januar. Det er ikke lov til å bruke fyrverkeri resten av året i borettslaget.

## **14. KAMERAOVERVÅKNING**

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

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Eline Garshol

Dato utkjørt: 06.09.24 Side 1 av 2

|                                     |                  |                       |
|-------------------------------------|------------------|-----------------------|
| Bryn Borettslag I A/L               | <b>Vår ref.:</b> | 23/44                 |
| BJØRNEBÆRSTIEN 43                   | <b>Type:</b>     | Tilknyttet borettslag |
| 1348 RYKKINN                        | <b>Eiere:</b>    | Annlaug Hajosi        |
| <b>Organisasjonsnr:</b> 950 610 956 | <b>Andelsnr:</b> | 112                   |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** 5 915

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

|                  |                            |       |
|------------------|----------------------------|-------|
| Felleskostnader: | RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN | 1 868 |
|                  | FELLESUTGIFTER             | 3 173 |
|                  | AVDRAG LÅN                 | 874   |

## 3: Fellesgjeld

|                            |               |                         |            |
|----------------------------|---------------|-------------------------|------------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 377 930       | Gjeld siste årsoppg.:   | 365 655    |
| Klient ajourf. lån:        | 99 632 239,79 | Klient gj. s. årsoppg.: | 96 392 254 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660136247, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 06.09.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 305

Saldo per 06.09.2024: 79 817 810

Andel av saldo: 302 769

Første termin/første avdrag: 10.01.2022 ( siste termin 10.01.2050 )

Lånenummer: 96660162795, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 06.09.2024: 5.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 304

Saldo per 06.09.2024: 19 814 430

Andel av saldo: 75 161

Første termin: 12.01.2024Neste avdrag: 11.02.2025 ( siste termin 12.12.2049 )

**Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 11.02.2025 utgjøre ca kr 0,00 per måned for denne boligen**

## 4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Lisbeth Mysen  
Adresse: Bjørnebærstien 30  
Postnr/-sted: 1348 RYKKINN  
E-post: post@bryn1.no

Parkering: Se vedtektene

## 6: Ligning - 2023

|               |       |           |         |                  |     |
|---------------|-------|-----------|---------|------------------|-----|
| Annen formue: | 5 647 | Gjeld:    | 365 655 | Andre inntekter: | 520 |
|               |       | Utgifter: | 17 141  |                  |     |

## 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 93/364

Feste/eiet tomt: Eiet

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Eline Garshol

Dato utkjørt: 06.09.24 Side 2 av 2

Bryn Borettslag I A/L

**Vår ref.:** 23/44

BJØRNEBÆRSTIEN 43

**Type:** Tilknyttet borettslag

1348 RYKKINN

**Eiere:** Annlaug Hajosi

**Organisasjonsnr:** 950 610 956

### 9: Forsikring

Forsikret i:

Protector Forsikring ASA

Polisenr:

3428903

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Bjørnebærestien 43  
1348 RYKKINN  
Gnr./Bnr.: 93/364  
Andelsnr. : 112  
Bærum kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 94 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 94 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 13.09.2024

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781

*Knut Johnsen*

Signatur inspektør: Knut Johnsen

Mobil: 90587525

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløsets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.



Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| Befaringsdato                   | 13.09.2024        |
| Referansenummer                 | 15061784          |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 50-24-0216        |
| Hjemmelshaver/selger            | Annlaug Hajosi    |
| Bygningssakkyndig inspektør     | Knut Johnsen      |
| Tilstede på befaringen          | Lillian Svarverud |
| Utvendige snødekte flater       | Nei               |
| Utetemperatur                   | 9 °C              |
| Rapportdato                     | 18.09.2024 16:49  |

## Eiendomsopplysninger

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| Type objekt         | Andelsleilighet                 |
| Gate/vei adresse    | Bjørnebærstien 43               |
| Postnummer/sted     | 1348 RYKKINN                    |
| Kommune             | 3201 - Bærum                    |
| Gnr./Bnr.:          | 93/364                          |
| Andelsnr.           | 112                             |
| Borettslag / Sameie | AI bryn borettslag i            |
| Tomt                | Eiet tomt: 44299 m <sup>2</sup> |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|--------|---------|-----------|
| Leilighet    | 1970   |         |           |

## Byggemåte

Andelsleilighet i Bryn Borettslag 1 A/L beliggende på Rykkinn, Bærum kommune. Borettslaget består av 288 leiligheter. Felles tomt for borettslaget opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, parkeringsplasser, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning. Lekeområde, sittegrupper, sykkelparkering og utebelysning.

Boligbygg over 4 etasjer og underetasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betong. Utvendige fasader kledd med fasadeplater. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør fra Daloc med brannklasse B30 og lydklasse 38dB og kikkehull. Balkongskyvedør og vinduer med karmen/rammer av tre utvendig beslått med metall og to-lags fra 2019. Oppvarming med elektrisitet.

Gjennomgående leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trappegang med rullestolheis. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, gang, mellomgang, bad, toalettrom, vaskerom, stue, kjøkken og fire soverom.

Utgang fra stue til syd-vendt balkong.

Leiligheten disponerer i tillegg garasje plass i felles garasjeanlegg og bod i underetasje.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



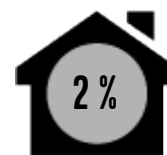
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

| Element                           | Status | Kontrollpunkt                                  | Side | Sjablommessig prisanslag |
|-----------------------------------|--------|--|------|--------------------------|
| Våtrom - Med adkomst fra entré.   |        | Helhetsvurdering                               | 8    |                          |
| Våtrom - Med adkomst fra kjøkken. |        | Helhetsvurdering                               | 8    |                          |
| Kjøkken                           |        | Helhetsvurdering                               | 8    |                          |
| Toalettrom (Ikke våtrom)          |        | Helhetsvurdering                               | 9    |                          |
| Øvrige rom                        |        | Helhetsvurdering                               | 9    |                          |
| Etasjeskiller - 2.etasje.         |        | Skjevhetmåling                                 | 9    |                          |
| Elektrisk anlegg                  |        | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | 10   |                          |

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i):      | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                     |
| Eksternt bruksareal (BRA-e):     | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.                       |
| Innglasset balkong (BRA-b):      | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.                  |
| Totalt bruksareal (BRA):         | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.  |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befarings tidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

# Arealberegninger

| Bruksareal (BRA)                          |  |                               |                              |            |                                 |
|---|--|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
| Leilighet                                 | Internt bruksareal (BRA - i)   | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 2.etasje                                  | 93   |                               |                              | 93         | 16                              |
|   | Entré, gang, mellomgang, bad, toalettrom, vaskerom, stue, kjøkken og fire soverom. |                               |                              |            | Balkong.                        |
| Kjeller                                   |  | 1                             |                              | 1          |                                 |
|   |  | Bod.                          |                              |            |                                 |
| SUM                                       | 93   | 1                             |                              | 94         | 16                              |
| <b>Total bruksareal: 94 m<sup>2</sup></b> |  |                               |                              |            |                                 |

## Kommentar til areal

Balkong fra stue på 16 m<sup>2</sup> (TBA).

Kjellerbod på 1 m<sup>2</sup> (BRA-e).

Leiligheten disponerer i tillegg garasje plass i felles garasjeanlegg.

Ifølge huseier inneholder borettslaget fellesarealer som kan benyttes av andelseierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Sykkelrom.

Leiligheten inneholder 93 m<sup>2</sup> P-ROM og 0 m<sup>2</sup> S-ROM.

# Rapport

## Våtrom - Med adkomst fra entré.

Baderom fra ukjent årstall. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Vegger med baderomstapet. Himling i malt mur. Vegghengt servantskap. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med belysning og stikkontakt på vegg over servant. Dusjkabinett med skyvedører av plast. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Luftventil i vegg indirekte til mekanisk avtrekksventil i toalettrom. Stråleovn på vegg. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 helhetsvurdering er valgt grunnet rommets alder og enkelte avvik. Eventuell membran/tettesjikt på gulv og vegger, samt vannrør av kobber, sluk/avløpsrør av plast er vurdert til å ha en alder som tilsier at det er begrenset/usikker restlevetid. Overflater bærer preg av alder og slitasje.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 47,8 %, temperatur 19,9 grader C og duggpunkt 8,5 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Tilstanden til våtrommet tilsier at det bør påregnes oppgraderinger for å gjøre det skadefritt og fuktsikkert.

## Våtrom - Med adkomst fra kjøkken.

Vaskerom fra ukjent årstall. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Vegger i malte flater. Himling i malt mur. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksventil på vegg. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.

Selger har montert ny krav til vaskemaskin i etterkant av befaringsstidspunktet.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 helhetsvurdering er valgt grunnet rommets alder og enkelte avvik. Eventuell membran/tettesjikt på gulv og vegger, samt vannrør av kobber, sluk/avløpsrør av plast er vurdert til å ha en alder som tilsier at det er begrenset/usikker restlevetid. Det er registrert hull etter tidligere innfestinger på vegg. Det er registrert merker/malingsavflassing i himling etter tidligere vannlekkasje.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 47,8 %, temperatur 19,8 grader C og duggpunkt 8,5 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Tilstanden til våtrommet tilsier at det bør påregnes oppgraderinger for å gjøre det skadefritt og fuktsikkert.

## Kjøkken

Gulvflate belagt med gulvbelegg. Vegger med malte flater. Himling i malt mur. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra omkring 1999. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Fliser og stikkontakt på vegg samt benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Oppvaskmaskin. Ventilator med kullfilter plassert i overskap. Tilførselsrør av kobber og stoppekraner plassert under oppvaskum i kjøkkenbenk. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på grunn av kjøkkenets alder med tanke på innredninger, overflater, røropplegg samt andre installasjoner. Utsifting/oppgradering av innredning etc. bør påregnes.

## Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom fra ukjent årstall. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Vegger i malte flater. Himling i malt mur. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Fliser og speil samt belysning på vegg over servant. Gulvstående toalett. Mekanisk avtrekksventil på vegg.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på grunn av rommets alder med tanke på tettesjikt, rørlegg og andre installasjoner. Det er registrert merker i himling etter tidligere vannlekkasje. Overflater bærer preg av alder og slitasje. Ventil til mekanisk avtrekkanal er utilfredsstillende festet. Tiltak bør iverksettes ved behov.

## Øvrige rom

Gulvflater belagt med gulvbelegg, teppe, laminat og parkett. Vegger med tapet. Himling i malt mur. Slette og profilerte innerdører.



TG 2

Helhetsvurdering

Innvendige flater bærer preg av alder/slitasje. Overflater bør fornyes.

## Etasjeskiller - 2. etasje.

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og soverom 1.



TG 2

Skjevhetsmåling

Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 24 mm i stue og ca. 5 mm i soverom 1.

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Leiligheten har teknisk anlegg fra byggeår. Tilførselsrør av kobber og stoppekraner plassert i kjøkken. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Leiligheten har ventilasjon med naturlig tilluft via vegg-/vindusventiler kombinert med mekanisk avtrekk via toalettrom og vaskerom.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Ventilasjon



TGIU

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

## Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Det er målt ca. 2,30 meter takhøyde i vaskerom. Ca. 2,37 meter i bad. Ca. 2,38 meter i stue. Ca. 2,39 meter i mellomgang og soverom 1. Ca. 2,41 meter i entré og ca. 2,40 meter i øvrige rom.

## Elektrisk anlegg

---

Sikringskap med automatsikringer og måler plassert i felles trappegang. Hovedsikring er på 40A. Leiligheten har delvis åpent og delvis skjult elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Elektriske anlegget er fra byggeår.

Foreligger det ertilsynrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Oppvaskmaskin og ventilator er defekt.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget, og det foreligger ingen dokumentasjon.

## Brann

---

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

## Dører og vinduer

---

Leiligheten har slett entrédør fra Daloc med brannklasse B30 og lydklasse 38dB og kikkehull. Balkongskyvedør og vinduer med karm/rammer av tre utvendig beslått med metall og to-lags fra 2019.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

## Balkonger, terrasser, veranda etc

---

Utgang fra stue til syd-vendt balkong på 16 m<sup>2</sup>. Rekkverkshøyden er målt til ca. 110 cm. Markise.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)



## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Plantegning er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring på sluttkontroll sikringssskap utført av Ørnulf Wiig Installasjon AS. Datert 17.02.2012.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Fremlagt ferdigattest.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklærings skjema

Mottatt. Signert av selger 11.09.2024.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningsfagkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningsfagkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Våtrom - [Sluk bad.]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap. ]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse. ]

# **VEDTEKTER**

## **FOR A/L BRYN BORETTSLAG I**

tilknyttet  
ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG AL

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

### **§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor**

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

Forretningskontoret er i Bærum kommune.

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

### **§ 2. Andeler - Ansvar**

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

### **§ 3. Andelseiere**

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

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

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

### **§ 4. Boretten**

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

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

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

## **§ 5. Utleie/overlating av bruken**

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

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

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

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

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

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

## **§ 6. Andelseiers vedlikeholdsplikt**

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

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

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

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

Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Unnlattelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av andelseierens forpliktelser overfor borettslaget, og kan medføre erstatningsansvar, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

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

## § 7. Borettslagets plikter

Borettslaget skal:

- a) Vedlikeholde og forvalte de delene av bygningene og eiendommen som ikke er underlagt andelseiernes vedlikeholdsplikt, herunder grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.
- b) Utskiftning av boligens ytterdører og vinduer mot fellesarealene skal besørges av borettslaget.
- c) Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligene. Laget har rett til å oppføre slike installasjoner i boligene dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for andeleieren.

## § 8. Garasje

- a) Alle leiligheter, med unntak av 1-roms leilighetene, har garasje i felles garasjeanlegg. Garasjen kan ikke leies ut til andre enn de som bor i borettslaget.
  - b) Fellesgarasjeanlegget tillates ikke benyttet for utførelse av bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag.
  - c) **Ladeanlegg:**

Andelseier plikter å følge borettslagets retningslinjer for lading og bruk av ladeanlegget. Lading av ladbare kjøretøy kan kun utføres gjennom ladestasjon tilkoblet borettslagets fellesstruktur for lading.

Andelseiere med egen garasjeplass i garasjeanlegget har mulighet til å bestille lader som er koblet til borettslagets ladeanlegg.

Lader kan kun bestilles gjennom borettslagets leverandør via borettslagets hjemmeside. Hele ladeanlegget, helt fram til og med bakplaten til ladeboksene som er montert på veggen ved parkeringsplass, er borettslagets eiendom. Det er kun autoriserte fagpersoner godkjent av styret som har lov til å gjøre arbeider på borettslagets ladeanlegg.

Andelseiere som benytter lader i felles ladeanlegg, plikter å holde eget kjøretøy og tilhørende utstyr i forskriftsmessig orden.

Andelseier er ansvarlig for eget ladepunkt/ladeboks, herunder alt vedlikehold, nødvendig utskifting etc.

Andelseier betaler for forbruk av strøm til lading av ladbart kjøretøy. Kostnadene til forbruk av strøm følger den til enhver tid gjeldende strømvtale for borettslaget og betalingsordning som styret har fastsatt.

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

## § 9. Forandringer av bygning eller bolig

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

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

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

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

### **§ 10. Overføring av andel**

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

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

### **§ 11. Godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

### **§ 12. Forkjøpsrett**

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

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

Ved poenglikhet vil avgjørelsen skje ved loddtrekning

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

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

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

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

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

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

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

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

### **§ 13. Mislighold**

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

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

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

### **§ 14. Styret og valgkomité**

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

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

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

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

### **§ 15. Styrets vedtak**



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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie, jfr. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om sammenslåing av andeler kan treffes av styret.

## **§ 16. Firmategning**

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

## **§ 17. Generalforsamlingen**

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

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

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

## **§ 18. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

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

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

### **§ 19. Møteledelse og avstemning**

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

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

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

### **§ 20. Fellesutgifter/-inntekter**

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

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

### **§ 21. Forsikring**

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

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

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

### **§ 22. Revisor**

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

### **§ 23. Pant**

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

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

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

#### **§ 24. Verneting**

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

#### **§ 25. Endringer i vedtektene**

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

Endring av:

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

er ikke gyldig uten samtykke fra boligbyggelaget.

#### **§ 26. Forholdet til borettslovene**

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

|   |   |                                   |          |                                     |   |
|---|---|-----------------------------------|----------|-------------------------------------|---|
| Meglerfirma   | In-Vest Eiendomsmegling AS  | Oppdragsnr.                       | 50240216 |                                     |   |
| Adresse   | Bjørnebærstien 43   |                                   |          |                                     |   |
| Postnr.   | 1348  | Sted                              | Rykkinn  |                                     |   |
| Er det dødsbo?  | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn                      |          |                                     |   |
| Salg ved fullmakt?  | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver                |          |                                     |   |
| Når kjøpte du boligen?  | 1971  | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 53 år    | Har du bodd i boligen siste 12 mnd? | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | Protector forsikring ASA  | Polise/avtalenr                   | 3428903  |                                     |   |
| Selger 1 Fornavn  | Annlaug   | Etternavn                         | Hajosi   |                                     |   |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei  Ja Kommentar lekkasje badet fra 3. etasje.

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Husker ikke firmanavn da det er mer enn 25-30 år siden

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Satt inn sluk på vaskerom - mer enn 25-30 år siden.  
Tatt badekar på badet og satt inn dusjhjørne - mer enn 25-30 år siden  
Lagt fliser på baderom, senere tapesert - mer enn 25 år.

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Vet ikke

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja Kommentar Styret har informasjon om sluk på vaskerom da dette gjaldt alle leilighetene.

**2.3 Er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja Kommentar Vet ikke, Styret har kanskje informasjon.

**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar Sluket på vaskerom har vært tett, men er åpnet.

**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Nei  Ja Kommentar

**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Balco

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2023 - nye og større terrasser for alle leilighetene

**13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei  Ja Kommentar

**16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**

Nei  Ja Kommentar

**17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**

Nei  Ja

**17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei  Ja Kommentar

**18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja Kommentar

**19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja Kommentar

**20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

Nei  Ja

**20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

### **SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

### **TILLEGGSKOMMENTAR**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

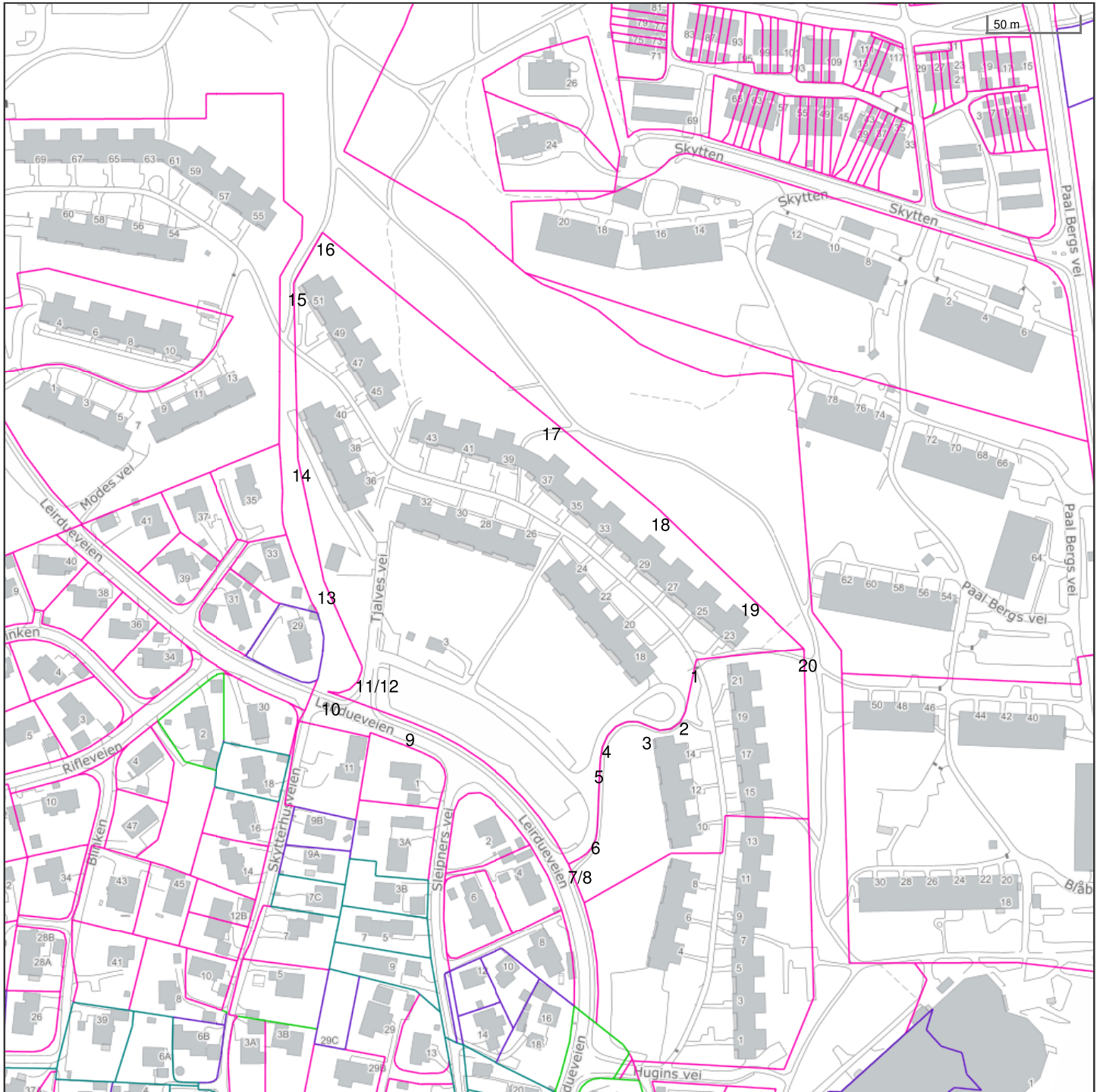
[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

# Eiendomskart for eiendom 3201 - 93/364//



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

- |                                |  |                                |                                     |
|--------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet     | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant  | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv   | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste   | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                                | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - uten klassifisering |



## Areal og koordinater for eiendommen

|                             |                          |                     |             |            |            |           |
|-----------------------------|--------------------------|---------------------|-------------|------------|------------|-----------|
| <b>Areal</b>                | 44 299,10 m <sup>2</sup> | <b>Arealmerknad</b> |             |            |            |           |
| <b>Representasjonspunkt</b> | <b>Koordinatsystem</b>   | EUREF89 UTM Sone 32 | <b>Nord</b> | 6644100,16 | <b>Øst</b> | 582797,44 |

| <b>Grensepunkter</b> |            |           |            |                       |                 | <b>Grenselinjer (m)</b> |        |
|----------------------|------------|-----------|------------|-----------------------|-----------------|-------------------------|--------|
| #                    | Nord       | Øst       | Nøyaktigh. | Nedsatt i             | Grensepunkttype | Lengde                  | Radius |
| 1                    | 6644106,63 | 582894,23 | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 59,69                   |        |
| 2                    | 6644078    | 582888,83 | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 29,13                   |        |
| 3                    | 6644069,63 | 582869,02 | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 25,32                   | 12,96  |
| 4                    | 6644064,44 | 582846,64 | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 25,63                   | 16,00  |
| 5                    | 6644050,83 | 582842,72 | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 14,32                   | 28,13  |
| 6                    | 6644011,82 | 582841,91 | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 39,02                   |        |
| 7                    | 6643996,81 | 582832,81 | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 18,39                   | 17,53  |
| 8                    | 6643993,43 | 582826,59 | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 7,08                    |        |
| 9                    | 6644068,79 | 582738,62 | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 118,66                  | 156,51 |
| 10                   | 6644084,73 | 582691,92 | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 49,35                   |        |
| 11                   | 6644096,37 | 582710,4  | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 25,05                   | 13,98  |
| 12                   | 6644098,83 | 582710,54 | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 2,46                    |        |
| 13                   | 6644145,47 | 582688,54 | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 51,57                   |        |
| 14                   | 6644212,07 | 582672,81 | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 68,43                   |        |
| 15                   | 6644308,46 | 582668,29 | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 96,50                   |        |
| 16                   | 6644336,49 | 582683,44 | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 31,86                   |        |
| 17                   | 6644238,13 | 582809,62 | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 159,99                  |        |
| 18                   | 6644189,92 | 582870,57 | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 77,71                   |        |
| 19                   | 6644144,01 | 582920,83 | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 68,07                   |        |
| 20                   | 6644114,24 | 582953,43 | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 44,15                   |        |



9/1-73

# FERDIGATTEST

Bærum kommune

*Bjørnebarstien 39*

Løduveien

438-70

93

189

11

14/12-72

Nybygg

Blokk m/garasje

Bærum Kommune v/olondossjefen

Ark. Klippgen, Holm, Halvorsen, Lysklett

Ragnar Svendsen 1/3

Forstein Olsen

e.f.



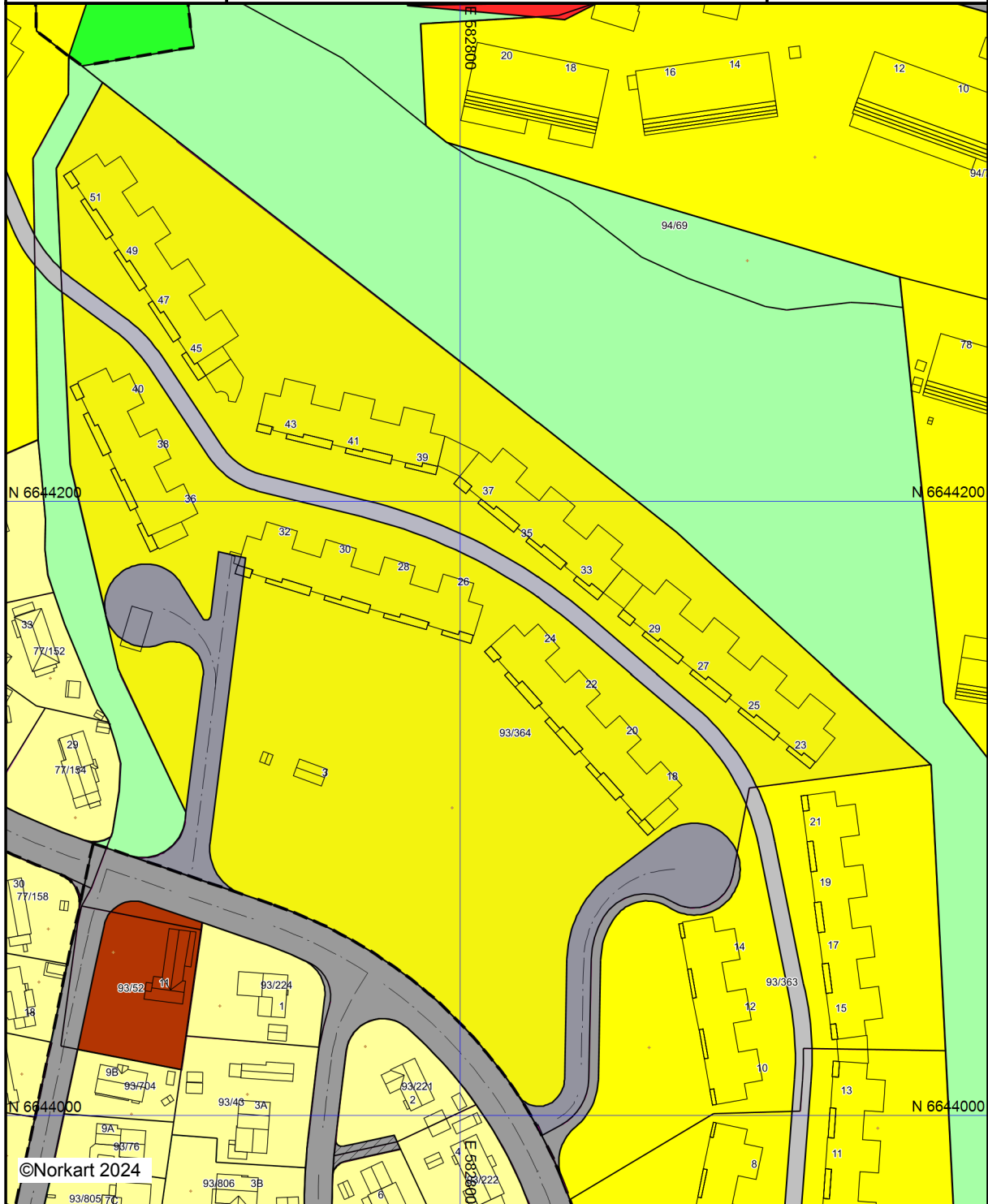
Bærum kommune

## Plankart

Eiendom: 93/364  
Adresse: Bjørnebærstien 43  
Dato: 03.09.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32







©Norkart 2024

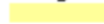




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

## Tegnforklaring

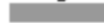


### Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Grense <= 30 cm
-  Grense < 200 cm
-  Grense < 500 cm




### Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Offentlig barnehage
-  Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m)


### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.)

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkeringsplass





### Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Park
-  Turveg
-  Anlegg for idrett og sport

### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert senterlinje

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3277154/hgxvfpcbkm>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).





# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

|   |                      |
|---|----------------------|
| Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | <b>7.150 kroner</b>  |
| Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer            | <b>8.950 kroner</b>  |
| Rekkehus med eget gnr/bnr                           | <b>13.650 kroner</b> |
| Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt          | <b>13.650 kroner</b> |

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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 monteret 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 monteret.

**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.

# KORT OM OSS



## Andreas Fostad Loeng

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

97 63 09 36

[alo@eie.no](mailto:alo@eie.no)

EIE Røa, Skøyen & Ullern

# Premium rådgivning

**EIE Røa, Skøyen & Ullern** er eiendomsmeglere på Røa, Skøyen eller Ullern med høy lokalkunnskap i Oslo vest.

Vi i EIE Røa, Skøyen & Ullern kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Selskapet ble etablert i 1988 av eiendomsmeqlerestor Trygve Swartling, og ble i 2006 en del av EIE eiendomsmegling. Som en del av EIE kjeden har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Vi har dedikerte meglere til bydelene Vestre Aker og Ullern. Med høy lokal kunnskap kjenner vi områdene rundt Røa, Skøyen & Ullern svært godt. Vi selger mye i områdene Hovseterdalen, Mærradalen, Makrellbekken, Lysakerelven, Lysejordet, Bogstad, Voksenlia og Holmenkollens solside med Voksen skog, Skogen, Ullerntoppen, Ullernåsen, Lilleaker, Bestum, Skøyen, Karenslyst Allé, Hoff, Silkestrå, Casinetto, Smestad, Makrellbekken, Montebello mv.

Vi er til enhver tid oppdatert på det lokale boligmarkedet og boligtrender. EIE Røa, Skøyen & Ullern er et av de mest omsettende kontorene i EIE eiendomsmegling.

Hos oss får du Premium rådgivning samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

EIE eiendomsmegling Røa, Skøyen & Ullern jobber hardt for at din boligsalgs- og kjøpsprosess skal være en positiv opplevelse. Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)



# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)