

Bjørnebærstien 35



Velkommen til

Bjørnebærstien 35



Salgsoppgaven produsert 5. mai 2025

RYKKINN

Lys og hyggelig 5-roms leil. m/flott beliggenhet. Solrik balkong på 16 kvm m/utsikt mot Vestmarka. Garasje med mulighet for elbil-lading.

Prisantydning	4 390 000,-
Fellesgjeld	421 135,-
Omkostninger	18 850,-
Totalpris	4 829 985,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 328,-
BRA-i	93 kvm
Totalt BRA	94 kvm
Soverom	4

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1971

Megler	Runa Røhmer Moen
Telefon	950 80 751
E-post	r.moen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Bjørnebærstien 35 - Familieleilighet med 4 soverom med god, intern beliggenhet i 3. etg. med fin utsikt mot Vestmarka. Ingen direkte gjenboere og alle soverom vendt ut mot stille og rolig skogholt. God planløsning med adskilt kjøkken. Garasjeplass med mulighet for elbil-lading.

- Flott, gjennomgående planløsning med gode lysforhold
- Stor, flott stue
- Bad, separat toalett og separat vaskerom
- 4 soverom vendt ut mot stille skogholt
- Nyere gulv
- Nyere vinduer og skyvedør
- Automatsikringer
- Stor, sydvestvendt balkong på 16 kvm
- Nydelig utsikt og flotte solforhold
- Meget hyggelig borettslag i barnevennlige omgivelser
- Ingen dok. avgift

Arealer og innhold

BRA-i:	93 kvm
BRA-e:	1 kvm
Totalt BRA:	94 kvm
TBA:	16 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 93 kvm. Entré/gang, bad, 4 soverom (et ikke godkjent), kjøkken, spisestue, stue, vaskerom, toalettrom.
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 16 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 1 kvm. Bod
Total BRA: 1 kvm.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFKIT

Forklaring av bilde/rommet































Informasjon

Bjørnebærstien 35

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0198/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Bjørnebærstien 35, 1348 RYKKINN
Gnr 93, bnr 364 i Bærum kommune
Andelsnr 69 i Al Bryn Borettslag I, org.nr. 950610956

Selgere
Ahmad Shammari
Maya Khalaf

Kjøpesum og omkostninger
4 390 000,- (Prisantydning)
421 135,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 811 135,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 200,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
9 550,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
18 850,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
4 820 685,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
4 829 985,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1971

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 93 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 94 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 93 kvm. Entré/gang, bad, 4 soverom (et ikke godkjent), kjøkken, spisestue, stue, vaskerom, toalettrom.
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 16 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 1 kvm. Bod
Total BRA: 1 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Soverommet i stuen er ikke et opprinnelig rom, dette er bygget på i senere tid. Rommet er derfor ikke godkjent som soverom i Bærum kommune.

Innhold

3. etasje: Entre/gang, kjøkken, stue med utgang balkong, 3 (4) soverom, bad og ekstra toalett.
1 bod og garasjeplass.

Standard

Gulv med laminat og belegg. Vegger med malt tapet/strie på betong/plater og tapet. Himlinger med malte betongkonstruksjoner. Takhøyden i stuen er målt til 2,39 m. Varierende innerdører.
Mekanisk avtrekk med punktavsug fra vaskerom, toalettrom og kjøkken via sentralt anlegg i bygget. Tilluft fra spalteventiler i vinduer.
Elektrisk oppvarming av boligen.
Felles varmtvann i bygget.
Automatsikringer fra 2012. Montert ny innmat sikringsskap. Arbeidet er utført av Ørnulf Wiig Installasjon AS. Samsvarserklæring og sluttkontroll på sikringsskapet foreligger.

Entre
Romslig entre med nyere inngangsdør fra Dalloc fra 2018 og dørcalling. Stor skyvedørsgarderobe med meget god lagringsplass.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning bestående av slette fronter og laminat benkeplate. Fliser mellom overskap og benk. Opplegg og plass til komfyr og oppvaskmaskin. Ventilator med kullfilter over kokeplass. Benkebeslag med oppvaskkum og utslagsdel. Nisje til kjøleskap. Hyggelig spiseplass i forkant av kjøkkenet.

Stue
Stor og lys stue/spisestue med flott gjennomgående planløsning. I stuen er det god plass til romslig sofagruppe og stor spisestue til å samle venner og familie. Fra stuen er det utgang til sydvestvendt balkong på 16 kvm med meget gode solforhold og nydelig utsikt. Her er det god plass til utegrill og flere sitteplasser. Balkongen har en fin plassering med fri utsikt mot Vestmarka og over nærområdet.

Bad:
Bad med belegg på gulv, tapet på vegger og malt betong i himlingen. Klosett, dusjkabinett og servant. Speil på vegg. Naturlig avtrekk. Sluk i dekke. Oppvarming via stråleovn på vegg. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg på vaskerom. Badet trenger oppussing.

Separat toalett
Toalettrom med belegg på gulv, tapet på vegger og malt betongkonstruksjoner i

himling. Klosett og servant. Lys og speil på vegg. Ingen oppvarming. Mekanisk avtrekk.
Det bemerkes: Klosettet er hevet for at det skulle være mulig å montere et midlertidlig klosett på baderommet. Klosettet på baderommet er ikke originalt, og løsningen anbefales derfor ikke. Det anbefales å fjerne klosettet på baderommet og montere dette klosettet tilbake til standard plassering. Rommet trenger oppussing.

Vaskerom
Vaskerom med belegg på gulv, malte plater/malt betong på vegger og malt betong i himlingen. Opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Mekanisk avtrekk. Sluk i dekke. Ingen oppvarming. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg på vaskerom.

Lagring
I tillegg til de innvendige garderobene, er det 1 kjellerbod.

Parkering

Det medfølger egen garasjeplass med elbil-lading. I tillegg er det er stor, felles parkering med mange biloppstillingsplasser.

Ladeanlegg:
Andelseier plikter å følge borettslagets retningslinjer for lading og bruk av ladeanlegget. Lading av ladbare kjøretøy kan kun utføres gjennom ladestasjon tilkoblet borettslaget fellesstruktur for lading. . Andelseiere som benytter lader i felles ladeanlegg, plikter å holde eget kjøretøy og tilhørende utstyr i forskriftsmessig orden.

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.

Modernisering og påkostninger

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024
- Oppstart av drenering ved nr. 18. Første blokk påbegynt. Arbeidet forventes å være ferdig våren 2026, hvis det ikke oppstår flere forsinkelser underveis. Da prosjektet har blitt vesentlig dyrere enn først avtalt pga. at det er oppdaget fjell langs alle blokkene, må det gjøres et ekstra låneopptak på 20 mill. kr. Dette medfører at felleskostnaden fra 1. juli vil gå opp 15 %, se vedlagte informasjon.
- Utskifting av en del av fellesarealenes lamper til LED-lamper. Dette fordi det ikke lenger er mulig å få tak i lysstoffrør tilhørende eksisterende lamper.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025
- Viderefører arbeidet med drenering for alle blokker.
- Reparasjon av garasjegulv/plasser over tilfluktsrommene. Bilene drar inn mye snø som smelter og salt. Dette gjør at betongen forvitrer og armeringsjern ruster og brytes opp.
- Skifte ut resterende lamper i alle fellesarealer med LED-lamper.

Kommende 5-års periode
Femårsplan
Styret har lagt alle prosjekter som tidligere lå i femårsplanen på is, pga. at dreneringsarbeidet blir vesentlig dyrere enn antatt. Det vil derfor ikke bli utført annet enn nødvendig vedlikehold fremover en periode.

- Utbedring av alle tilfluktsrom. Vi er pålagt utbedringen av Sivilforsvaret. Vi avventer tilbakemelding fra dem. Det har fortsatt ikke skjedd noe fra Sivilforsvarets side.
- Styret følger vedlikeholdsplanen ABBL's fagfolk lager for oss. Denne blir oppdatert hvert 5 år.

Bygningssakkyndig

Tek-Norge AS

Byggemåte

Boligbygg med grunnmur av betongkonstruksjoner, antatt fundamentert på komprimerte masser. Støpt såle. Etasjeskiller av betongkonstruksjoner. Yttervegger av betongkonstruksjoner og noe bindingsverk. Utvendig forblendet med malt betong, fasadeplater og partier med malt kledning. Takkonstruksjoner i betongkonstruksjoner med flat form tekket med papp/folie. (Yttertaket er ikke besiktiget).
Leilighet i 3. etasje som består av entre/gang, bad, stue, spisestue, kjøkken, 4 soverom, toalettrom og vaskerom. Fremstår under befaringen med normal bruksslitasje generelt. Enkelte oppgraderinger i boligen må påregnes.
Sikringsskapet er
oppgradert med ny innmat i 2012. Alle våtrom har behov for oppgraderinger.
Leiligheten disponerer 1 bod i eget bygg samt 1 biloppstillingsplass i felles anlegg.
Erfaringsmessig bør det alltid forventes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Tilstandsgrader gis ut fra følgende kriterier:
-Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.
-Tilstandsgrad 1: Mindre avvik
-Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS gir Tilstandsgrad 2.
-Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.
-TG IU: Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 1:
Se vedlagte boligsalgsrapport.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 2:

UTVENDIG

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser
Sørvestvendt balkong (ca m2) i metall- og betongkonstruksjoner. Plass til sittegruppe. Rekkverket er 112 cm høyt fra dekke. Det er ikke observert membran på balkongen. Terskel er 5 cm fra balkongens dekke, noe som er et minimum.
Det bemerkes: At det er en åpning i rekkverket på 20 cm 80 cm fra dekke.
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Tilstandgraden er satt på bakgrunn av at det er en åpning i rekkverket på over 10 cm.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav. Barn må holdes under oppsyn, fare for fall.

INNVENDIG

Overflater
Gulv med laminat og belegg. Vegger med malt tapet/strie på betong/plater og tapet. Himlinger med malte betongkonstruksjoner. Takhøyden i stuen er målt til

2,39 m.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av noe elde og slitasje generelt.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Overflatene fungerer med dagens tilstand men enkelte oppgraderinger må påregnes. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Boligen har etasjeskille i betongkonstruksjoner.
Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av skjevheter generelt i boligen.
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer. ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Innvendige dører
Varierende innerdører.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og slitasje på dører og at enkelte dører tar i karm/terskel.
Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
Dører bør justeres for å unngå skade på karm/terskel og for å fungere tilfredsstillende. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

Kjøkken
Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning bestående av slette fronter og laminat benkeplate. Fliser mellom overskap og benk. Opplegg og plass til komfyr og oppvaskmaskin. Ventilator med kullfilter over kokeplass. Benkebeslag med oppvaskkum og utslagsdel. Nisje til kjøleskap. Det bemerkes: Det er ikke observert fukt i kjøkkeninnredningen under befaringen, men dette kan ikke utelukkes da det var mange ting på og under kjøkkenbenken. Enkelte merker/noe slitasje må påregnes da dette er et eldre/brukt kjøkken. Oppgraderinger må påregnes.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og slitasje.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ved alder er det større sjanser for slitasje og skader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger
Vannrør av kobber, forniklet kobber og plast (pvc). Tilgang til stoppekraner i

kjøkkenskapet.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder generelt.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

Avløpsrør
Avløpsrør av plast som er synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Stort sett skjulte rør. Lufting av anlegget er ikke dokumentert. Stakeluke er trolig i kjeller.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder generelt.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

Ventilasjon
Mekanisk avtrekk med punktavsug fra vaskerom, toalettrom og kjøkken via sentralt anlegg i bygget. Ellers naturlig ventilering. Tilluft fra spalteventiler i vinduer og enkelte luker i vegger.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det henger rullgardiner over luftespaltene vil ikke dette fungere optimalt.
Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Dårlig tilluft går utover inneklima.

Elektrisk anlegg
Da det ikke foreligger noe form for dokumentasjon rundt anlegget de siste 5 årene anbefales det gjennomgang av autorisert elektriker.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 3:

Toalettrom
Toalettrom med belegg på gulv, tapet på vegger og malt betongkonstruksjoner i himling. Klosett og servant. Lys og speil på vegg. Ingen oppvarming. Mekanisk avtrekk. Det bemerkes: Klosettet er hevet for at det skulle være mulig å montere et midlertidig klosett på baderommet. Klosettet på baderommet er ikke originalt, og løsningen anbefales derfor ikke. Det anbefales å fjerne klosettet på baderommet og montere dette klosettet tilbake til standard plassering.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
TG3 pga unormal og usikker løsning rundt toalett ordningen.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det anbefales å oppdatere til normal klosett løsning. Faren er at det skulle oppstå lekkasje og tilbakeslag i et av klosettene.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Bad
Bad med belegg på gulv, tapet på vegger og malt betong i himlingen. Klosett, dusjkabinett og servant. Speil på vegg. Naturlig avtrekk. Sluk i dekke. Oppvarming

via stråleovn på vegg.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Alder og konstruksjonsmetode tilsier at full oppgradering av våtrommet til dagens standard må forventes. Kostnadsestimat: Over 300 000.

Vaskerom
Vaskerom med belegg på gulv, malte plater/malt betong på vegger og malt betong i himlingen. Opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Mekanisk avtrekk. Sluk i dekke. Ingen oppvarming.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Alder og konstruksjonsmetode tilsier at full oppgradering av våtrommet til dagens standard må forventes. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innbo og løsøre
Kjøleskap og oppvaskmaskin medfølger. Disse fungerer pr. dags dato, men selge har ikke ansvar for at disse vil fungere i fremtiden.
Alle garderober medfølger.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12962 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 328,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmt vann, kabel-tv, internett, komm.avgifter, garasjeplass, vaktmestertjenester, bygningsforsikring, trappevask, renter og avdrag fellesgjeld.

Fordelingsnøkkel:
Renter og omkostninger lån kr 2 251,-
Fellesutgifter kr 3 400,-
Avdrag lån kr 677,-.

Underveis i dreneringsarbeidet i brl. har det vist seg å dukke opp mer fjell enn først antatt. Fjellet er meget hardt og må sprenges i stykker for å fjerne det. Dette blir fordyrende og gir også en del forsinkelser. Borettslaget har fått en tilleggskostnad på ca. 19 millioner kroner. Styret søkte derfor om mer lån til dreneringsprosjektet og det har vi nå fått innvilget. Siden kostnaden for lånet kommer på toppen av alt det andre, må vi derfor øke felleskostnaden fra 1. juli 2025 med 15%, slik at vi klarer å betjene kostnadene vi vil få fremover.
Felleskostnadene vil etter dette bli ca. kr 7280,- fom. 1. juli 2025.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig innboforsikring
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 068 541,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 274 163,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Telenor. Den har navnet Frihet L, og den gjør at alle beboere før større valgfrihet i hva en velger av lineær TV og internett. Alle beboere får en poengpakke på 320 poeng som kan benyttes fritt. En kan f.eks velge bort lineær TV, og bruke alle poengene på økt internetthastighet. Eller en kan velge å bruke poengene på masse ekstra kanaler i sin TV-pakke. Du velger selv.
Hvis det mangler anlegg i leiligheten, må kjøper selv ta kontakt med styret og bestille/bekoste dette.

Borettslaget

Forretningsfører

ABBL

Forkjøpsrett

Borettslaget [og boligbyggelagets medlemmer] har forkjøpsrett. Fristen utgår dermed den 13.05.2025 kl. 12.00
Kontakt megler for mer informasjon.
Frist: 13.05.2025

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret.

Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 421 135,- pr. 19.04.2025

Lånenummer: 96660136247, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 19.04.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 297
Saldo per 19.04.2025: 79 325 775
Andel av saldo: 300 903
Første termin/første avdrag: 10.01.2022 (siste termin 10.01.2050)

Lånenummer: 96660162795, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 19.04.2025: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 297
Saldo per 19.04.2025: 19 726 046
Andel av saldo: 74 826
Første termin/første avdrag: 12.02.2024 (siste termin 12.01.2050)

Lånenummer: 96660179590, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 19.04.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 358
Saldo per 19.04.2025: 11 970 583
Andel av saldo: 45 407
Første termin/første avdrag: 31.01.2025 (siste termin 31.01.2055)

Borettslaget er ikke medlem av et sikringsfond. 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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres dugnader i borettslaget.

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3428903

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 44 299 kvm (Eiertomt)
Stort og flott hageanlegg som er opparbeidet med plener, bed, busker og frukttrær. Det er flere lekeplasser for barna og mange hyggelige sittegrupper for de voksne. Stor parkeringsplass og enkel adkomst med opparbeidede gangveier.

Adkomst

Kjør Brynsveien forbi Bryn Kirke, kjør rett frem i rundkjøringen og ta til høyre opp Leirdueveien. Ta andre avkjøring til til høyre inn på den store parkeringsplassen.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling i brl.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har nærhet til barnehager, skoler, offentlig kommunikasjon, marka og Rykkinn nærsenter (KI senteret) som har de fleste butikker og servicetilbud. Her finner du blant annet kafé, stor Meny butikk, interiørbutikker, kjøkkenutstyr butikk, apotek, frisør, treningssenter, Mc Donalds, Jonathan sushi, blomsterbutikk og mye mer. Det er også kort vei til Bærums Verk Handelssenter med bl.a. restauranter, butikker, gallerier etc., samt Kolsås senteret hvor du finner Vinmonopol, Meny og en rekke andre butikker. Herfra går det også t-bane.

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 i flotte Eineåsen. Gommerudbanen fotballbane, Rykkinnhallen og Rud Svømmehall er alle innenfor gangavstand eller en kort kjøretur. Ellers er det flotte naturopplevelser på Kolsåstoppen med fantastisk utsikt mot Oslofjorden og mot Holmenkollen med mer.

Det er også kort avstand til Krydsby, Kolsås og Kirkerud skisenter som er attraktive og populære alpinanlegg i Bærum. De tilbyr flotte bakker for lek og moro, topp treningsmiljø og samt alpinkurs. De som er mer interessert i langrenn kan finne flere gode og snøsikre skiløyper i Eineåsen. Der går man over til Sukkertoppen på Gullhaug, som tilbyr flott lysløype. Idylliske Vestmarka, Tverrelva og Krokskogen finner du også kun en kort biltur unna.

For de som ønsker mer 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 kulturhus og Vinmonopolet. I Sandvika finnes det også flotte badestrender og fine turmuligheter.

I Bjørnebærstien bor du i barnevennlige og grønne omgivelser samtidig som du har kort vei til det aller meste. Et trygt og godt bomiljø for store og små med flotte oppvekstsvilkår.

Bebyggelse

Hyggelig boligbebyggelse bestående av villaer, rekkehus og lavblokker.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass i umiddelbar nærhet med holdeplass i Økriveien. Det er gode forbindelser til Sandvika og Oslo. Ekspressbuss til Oslo i rushtiden. T-bane fra Kolsås.

Skoler og barnehager

Det er flere gode barnehager i nærområdet.
Rykkinn barneskole og Eineåsen ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 14.12.1972.
Det foreligger byggemeldinger for fasadeendringer fra 1988 og 1991.
Det foreligger ferdigattest for nye balkonger fra 2017.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det er bygget et soverom i stuen som avviker fra de originale byggetegningene. Det er opp til kjøper å søke, bekoste og evt får dette godkjent hos kommunen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer Delareal 44 299 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1965320
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1965320)
Navn BELSET/BERGER/RYKKINN
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 26.11.1968
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8777/1965320.pdf
Delarealer Delareal 3 236 m
Formål Kjørevei
Delareal 1 588 m
Formål Gang-/sykkelvei
Delareal 23 349 m
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn Q
Delareal 16 126 m
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn H3

Boplikt

Det er ikke boplikt.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt.

Odelsrett
Det er ikke odel.

Konsesjon
Det er ikke konsesjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3201/93/364:
01.09.1972 - Dokumentnr: 411171 - Best om garasje/parkering
ELEKTRISKE KRAFTLEDNINGER

01.09.1972 - Dokumentnr: 411171 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om tilfluktsrom
Med flere bestemmelser

17.09.1971 - Dokumentnr: 7512 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:93 Bnr:189

01.01.2020 - Dokumentnr: 79588 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:93 Bnr:364

01.01.2024 - Dokumentnr: 92588 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:93 Bnr:364

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Bryn 1 borettslag består av tilsammen 298 andeler.
Borettslaget har egen, hyggelig vaktmester. Det arrangeres julegrantenning og felles sommerfester.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en

som ikke er forbruker.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring

mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil

uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 211,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 200,-
Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 770,-

Samlet skal selger betale kr. 136 471,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. mai 2025

Megler

Runa Røhmer Moen, Eiendomsmegler
Tlf. 95080751

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Vedlegg

Bjørnebærstien 35

Bjørnebærstien 35

Nabolaget Bjørnebærstien - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Rykkinn skole (1-7 kl.) 470 elever, 27 klasser	9 min 0.7 km
Bryn og Hammerbakken skole (1-... 328 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Eineåsen skole (8-10 kl.) 297 elever, 19 klasser	6 min 0.5 km
Eineåsen skole avd. Gommerud (... 210 elever	6 min 0.5 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	8 min 2.7 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	10 min 3.4 km

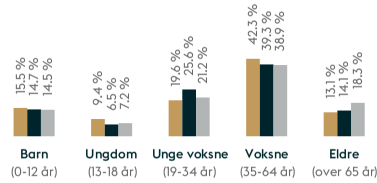
Offentlig transport

Rykkinn senter i Paal Bergs ve... Linje 160, 160E	6 min 0.5 km
Kolsås Linje 3	8 min 2.1 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	14 min 8.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 23.3 km
Oslo Gardermoen	58 min

Barnehager

Gommerud barnehage (1-5 år) 87 barn	6 min 0.5 km
Glitre barnehage Avd Bakkeplas... 51 barn	10 min 0.8 km
Glitre barnehage Avd Langeleik... 54 barn	11 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørnebærstien	1 665	770
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 71/100

Kvalitet på skolene
Bra 65/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

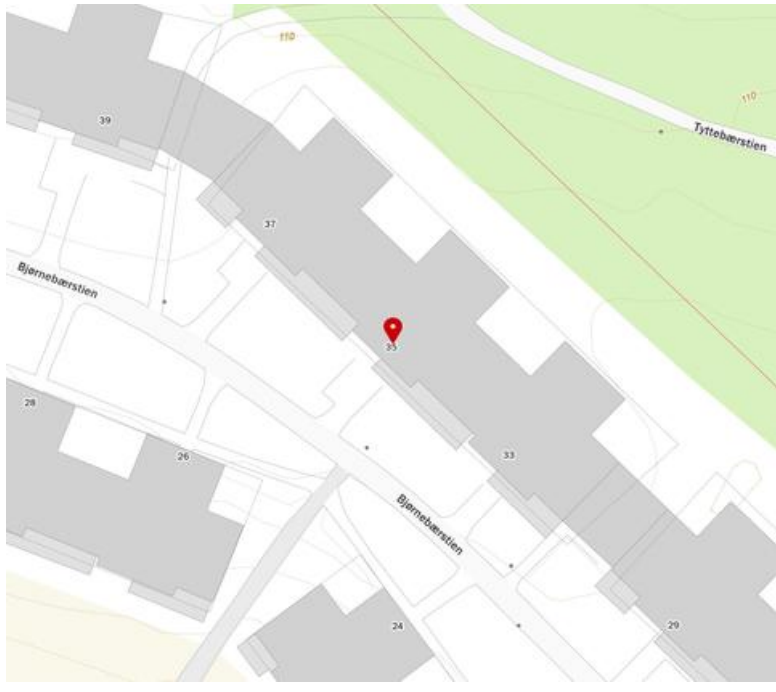
Sport

Tyttebærstien balløkke	2 min
Rykkin fritidshus	5 min
FitnessRoom Rykkinn	7 min
Bærum Squash & Fitness	10 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Gateparkering
Lett 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100



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

Tilstandsrapport

Bjørnebærstien 35, 1348 RYKKINN
BÆRUM kommune
gnr. 93, bnr. 364
Andelsnummer 69

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 30.04.2025 **Rapportdato:** 04.05.2025 **Oppdragsnr.:** 11416-1654 **Referansenummer:** SZ1104

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Wåsjø Kjuus

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig

Christian Wåsjø Kjuus
Uavhengig Takstingeniør
christian.kjuus@tek-norge.no
922 42 266

Bjørnebærstien 35, 1348 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 364
3024 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Bjørnebærstien 35, 1348 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 364
3024 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med grunnmur av betongkonstruksjoner, antatt fundamentert på komprimerte masser. Støpt såle. Etasjeskiller av betongkonstruksjoner. Yttervegger av betongkonstruksjoner og noe bindingsverk. Utvendig forblendet med malt betong, fasadeplater og partier med
malt kledning. Takkonstruksjoner i betongkonstruksjoner med flat form tekket med papp/folie. (Yttertaket er ikke besiktiget).

Leilighet i 3. etasje som består av entre/gang, bad, stue, spisestue, kjøkken, 4 soverom, toalettrom og vaskerom. Fremstår under befaringen med normal bruksslitasje generelt. Enkelte oppgraderinger i boligen må påregnes. Sikringsskapet er oppgradert med ny innmat i 2012. Alle våtrom har behov for oppgraderinger. Leiligheten disponerer 1 bod i eget bygg samt 1 biloppstillingsplass i felles anlegg.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med 2- lags isolerglass produsert i 2018. Omramming og karmer av tre med utvendig beslag.
Det bemerkes: Noe missfarging i enkelte hjørner av vinduet, dette kommer trolig av noe mangel på ventilasjon.
B-40 kvalifisert ytterdør fra Dalloc fra 2018.

Balkongdør (skyvedør) med 2- lags isolerglass produsert i 2018.
Omramming av trevirke med utvendig beslag.
Det bemerkes: Noe slark i balkongdøren, denne bør justeres.

Sørvestvendt balkong (ca m2) i metall- og betongkonstruksjoner. Plass til sittegruppe. Rekkverket er 112 cm høyt fra dekke. Det er ikke observert membran på balkongen. Terskel er 5 cm fra balkongens dekke, noe som er et minimum.
Det bemerkes: At det er en åpning i rekkverket på 20 cm 80 cm fra dekke.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med laminat og belegg.
Vegger med malt tapet/strie på betong/plater og tapet.
Himlinger med malte betongkonstruksjoner.
Takhøyden i stuen er målt til 2,39 m.

Varierende innerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad med belegg på gulv, tapet på vegger og malt betong i himlingen.
Klosett, dusjkabinett og servant. Speil på vegg.
Naturlig avtrekk.
Sluk i dekke.
Oppvarming via stråleovn på vegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg på vaskerom.

Vaskerom med belegg på gulv, malte plater/malt betong på vegger og malt betong i himlingen.
Opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel.
Mekanisk avtrekk.
Sluk i dekke.
Ingen oppvarming.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg på vaskerom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning bestående av slette fronter og laminat benkeplate. Fliser mellom overskap og benk. Opplegg og plass til komfyr og oppvaskmaskin. Ventilator med kullfilter over kokeplass. Benkebeslag med oppvaskkum og utslagsdel. Nisje til kjøleskap.
Det bemerkes: Det er ikke observert fukt i kjøkkeninnredningen under befaringen, men dette kan ikke utelukkes da det var mange ting på og under kjøkkenbenken.
Enkelte merker/noe slitasje må påregnes da dette er et eldre/brukt kjøkken. Oppgraderinger må påregnes.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med belegg på gulv, tapet på vegger og malt betongkonstruksjoner i himling.
Klosett og servant. Lys og speil på vegg.
Ingen oppvarming.
Mekanisk avtrekk.
Det bemerkes: Klosettet er hevet for at det skulle være mulig å montere et midlertidlig klosett på baderommet. Klosettet på baderommet er ikke originalt, og løsningen anbefales derfor ikke. Det anbefales å fjerne klosettet på baderommet og montere dette klosettet tilbake til standard plassering.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra vaskerom, toalettrom og kjøkken via sentralt anlegg i bygget. Tilluft fra spalteventiler i vinduer.

Elektrisk oppvarming av boligen.

Felles varmtvann i bygget.

Automatsikringer fra 2012. Montert ny innmat sikringsskap.
Arbeidet er utført av Ørnulf Wiig Installasjon AS. Samsvarserklæring og sluttkontroll på sikringsskapet foreligger.

Brannslange og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Bjørnebærstien 35, 1348 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 364
3024 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

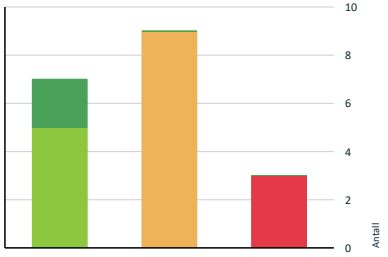
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.
Soverommet i stuen er ikke et opprinnelig rom, dette er bygget på i senere tid. Rommet er derfor ikke godkjent som soverom i Bærum kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

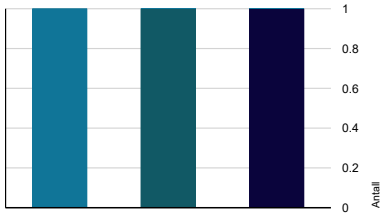
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3. Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3 > bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 3 > vaskerom > Generell	Gå til side
Spesialrom > 3 > toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 3 > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Bjørnebærstien 35, 1348 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 364
3024 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1971

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2- lags isolerglass produsert i 2018. Omramming og karmer av tre med utvendig beslag.

Det bemerkes: Noe missfarging i enkelte hjørner av vinduet, dette kommer trolig av noe mangel på ventilasjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

B-40 kvalifisert ytterdør fra Dalloc fra 2018.
Balkongdør (skyvedør) med 2- lags isolerglass produsert i 2018. Omramming av trevirke med utvendig beslag.

Det bemerkes: Noe slark i balkongdøren, denne bør justeres.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Sørvestvendt balkong (ca m2) i metall- og betongkonstruksjoner. Plass til sittegruppe. Rekkverket er 112 cm høyt fra dekke. Det er ikke observert membran på balkongen. Terskel er 5 cm fra balkongens dekke, noe som er et minimum.

Det bemerkes: At det er en åpning i rekkverket på 20 cm 80 cm fra dekke.

Årstall: 2018 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Tilstandgraden er satt på bakgrunn av at det er en åpning i rekkverket på over 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Barn må holdes under oppsyn, fare for fall.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med laminat og belegg.
Vegger med malt tapet/strie på betong/plater og tapet.
Himlinger med malte betongkonstruksjoner.
Takhøyden i stuen er målt til 2,39 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av noe elde og slitasje generelt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatene fungerer med dagens tilstand men enkelte oppgraderinger må påregnes. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betongkonstruksjoner.

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

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av skjevheter generelt i boligen.

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

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

TG 0 Radon

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

TG 2 Innvendige dører

Varierende innerdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og slitasje på dører og at enkelte dører tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Dører bør justeres for å unngå skade på karm/terskel og for å fungere tilfredsstillende. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

VÅTROM

3 > BAD

TG 3 Generell

Bad med belegg på gulv, tapet på vegger og malt betong i himlingen.
Klosett, dusjkabinett og servant. Speil på vegg.
Naturlig avtrekk.
Sluk i dekke.
Oppvarming via stråleovn på vegg.

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

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

Alder og konstruksjonsmetode tilsier at full oppgradering av våtrommet til dagens standard må forventes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

3 > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg på vaskerom.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstmann

Bjørnebærstien 35, 1348 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 364
3024 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

3 > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med belegg på gulv, malte plater/malt betong på vegger og malt betong i himlingen.
Opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel.
Mekanisk avtrekk.
Sluk i dekke.
Ingen oppvarming.

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

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

Alder og konstruksjonsmetode tilsier at full oppgradering av våtrommet til dagens standard må forventes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

3 > VASKEROM

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg på vaskerom.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstmann

KJØKKEN

3 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning bestående av slette fronter og laminat benkeplate. Fliser mellom overskap og benk. Opplegg og plass til komfyr og oppvaskmaskin.
Ventilator med kullfilter over kokeplass. Benkebeslag med oppvaskkum og utslagsdel. Nisje til kjøleskap.

Det bemerkes: Det er ikke observert fukt i kjøkkeninnredningen under befaringen, men dette kan ikke utelukkes da det var mange ting på og under kjøkkenbenken.
Enkelte merker/noe slitasje må påregnes da dette er et eldre/brukt kjøkken. Oppgraderinger må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved alder er det større sjanser for slitasje og skader.

3 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med kullfilter over kokeplass samt et punktavsug i vegg i rommet via sentralt avtrekkanlegg i bygget. Dette punktavsuget er over overskap.

SPESIALROM

3 > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom med belegg på gulv, tapet på vegger og malt betongkonstruksjoner i himling.
Klosett og servant. Lys og speil på vegg.
Ingen oppvarming.
Mekanisk avtrekk.

Det bemerkes: Klosettet er hevet for at det skulle være mulig å montere et midlertidlig klosett på baderommet. Klosettet på baderommet er ikke originalt, og løsningen anbefales derfor ikke. Det anbefales å fjerne klosettet på baderommet og montere dette klosettet tilbake til standard plassering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG3 pga unormal og usikker løsning rundt toalett ordningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å oppdatere til normal klosett løsning. Faren er at det skulle oppstå lekkasje og tilbakeslag i et av klosettene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber, forniklet kobber og plast (pvc). Tilgang til stoppekraner i kjøkkenskapet.

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

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder generelt.

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

Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast som er synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Stort sett skjulte rør. Lufting av anlegget er ikke dokumentert. Stakeluke er trolig i kjeller.

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

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder generelt.

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

Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra vaskerom, toalettrom og kjøkken via sentralt anlegg i bygget.
Ellers naturlig ventilering. Tilluft fra spalteventiler i vinduer og enkelte luker i vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det henger rullgardiner over luftespaltene vil ikke dette fungere optimalt.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Dårlig tilluft går utover inneklima.

TG 2 Elektrisk anlegg

Bjørnebærstien 35, 1348 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 364
3024 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

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

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

Automatsikringer fra 2012. Montert ny innmat sikringsskap. Arbeidet er utført av Ørnulf Wiig Installasjon AS. Samsvarserklæring og sluttkontroll på sikringsskapet foreligger.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det forventes, men kan ikke bekreftes da det ikke foreligger noe dokumentasjon.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ja

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Kontroll etter NEK405-2-3 avhending ved boligsalg anbefales.
    Dersom kontroll utføres må det forventes ytterligere kostnader til kontroll og retting av eventuelle avvik.

Generell kommentar

Da det ikke foreligger noe form for dokumentasjon rundt anlegget de siste 5 årene anbefales det gjennomgang av autorisert elektriker.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannslange og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Bjørnebærstien 35, 1348 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 364
3024 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

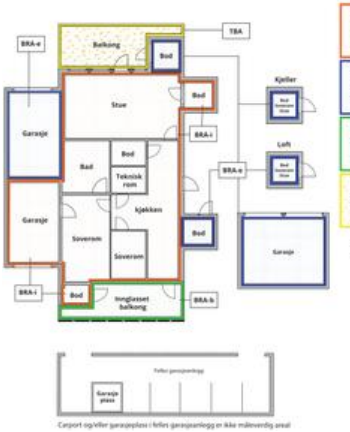
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3	93			93	16
Eget bygg		1		1	
SUM	**93**	**1**			**16**
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3	entré/gang, bad, 4 soverom, kjøkken, spisestue, stue, vaskerom, toalettrom		
Eget bygg		bod	

Kommentar

Arealet er regnet ut fra mål tatt under befaring.

Leiligheten disponerer 1 bod (ca 1,5 m2) i eget bygg og 1 biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.
Soverommet i stuen er ikke et opprinnelig rom, dette er bygget på i senere tid. Rommet er derfor ikke godkjent som soverom i Bærum kommune.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	93	1

Bjørnebærstien 35, 1348 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 364
3024 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2025	Christian Wåsjø Kjuus	Takstingeniør
	Ahmad Ahmad Shammari	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3024 BÆRUM	93	364		0	44299.1 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Bjørnebærstien 35, 1348 Rykkinn

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/			Ahmad Shammari og Maya Khalaf

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

69

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Bjørnebærstien 35, 1348 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 364
3024 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Bjørnebærstien 35, 1348 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 364
3024 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SZ1104

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Shammari, Ahmad	9578-5997-4-4281957	2025-04-20 18:06:43
Khalaf, Maya	9578-5997-4-4402090	2025-04-20 18:14:46

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
20. apr. 2025

Oppdragsnummer
56-0198/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjørnebærstien 35, 1348 RYKKINN

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Ahmad Shammari, Maya Khalaf

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: GJETTUM BYGG AS, 923040951 Install additional toilet.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Ja

Beskriv: There is construction for replacing the drainage system outside the building

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Yes. There is a project for replacing the drainage system outside the building. This will result in additional common expenses

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 56-0198/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Khalaf, Maya	**2025-04-20**	**Shammari, Ahmad**	**2025-04-20**

Identifikasjon

bankID Khalaf, Maya

Identifikasjon

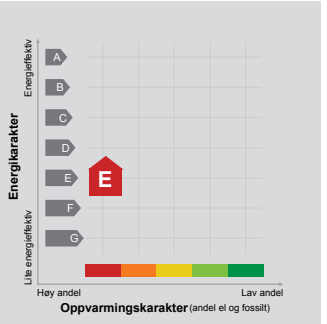
bankID Shammari, Ahmad

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Bjørnebærstien 35
Postnummer	1348
Sted	RYKKINN
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	93
Bruksnummer	364
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16130354
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-108408
Dato	20.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for naturlig ventilasjon
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	93
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 4: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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.

Bryn Borettslag I A/L

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Bryn Borettslag I A/L

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

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

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Lisbeth Mysen

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Geir Ellefsen fra ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Silje Hagen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Ansvarsfrihet for styret

Forslag til vedtak: Ansvarsfrihet for styret godkjennes.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

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

6. Saker fra styret

6.1 Endring av husordensreglene pkt 3 a, første setning

I dag lyder setningen:

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

Forslag til vedtak: Erstattes av:

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

6.2 Nytt pkt 14 i husordensreglene

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

6.3 Vaktmestervikar for inneværende styreperiode 2024/25

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

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

6.4 Avlastning/vikarløsning for vaktmester

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

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

7. Budsjettforslag for 2025

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

8. Valg

Sittende styre består av:

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

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

8.1 Valg av styreleder

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

8.2 Valg av styremedlemmer

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

8.3 Valg av varamedlemmer

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

Forslag til vedtak:

8.4 Valg av valgkomité

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

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

Med vennlig hilsen
Bryn Borettslag I A/L
Styret

Bryn Borettslag I A/L

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

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

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

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

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

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

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

innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et underskudd på kr 6 961 639

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Styrets arbeid

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG INNKJØP UTFØRT I 2024

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

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

PLANLAGT/UTFØRT, VESENTLIG VEDLIKEHOLD I 2025

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

Kommende 5-års periode

Femårsplan

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

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

Dreneringsprosjektet

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

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

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

Felleskostnadene vil etter dette bli ca.:

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

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

Styret i Bryn Borettslag I A/L

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Bryn Borettslag I A/L, 2024

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

Balanse Bryn Borettslag I A/L, 2024

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

Balanse Bryn Borettslag I A/L, 2024

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

Bryn Borettslag I A/L

Sted:_____, dato:_____

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

Noter Bryn Borettslag I A/L

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

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

Note 2 - Annen driftsinntekt

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

Note 3 - Lønnskostnad

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

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 1

Note 4 - Avskrivninger

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

Note 5 - Kostnad lokaler

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

Note 6 - Leie maskiner, inventar o.l.

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 9 - Periodisk vedlikehold

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

Note 10 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

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

Note 11 - Annen driftskostnad

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

Note 11 - Annen driftskostnad

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

Note 12 - Finansinntekt

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

Note 13 - Finanskostnad

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

Note 14 - Arbeidsmaskiner

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

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

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

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

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og årlige avskrivninger

Note 16 - Andre fordringer

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

Note 17 - Bankinnskudd, kasse og lignende

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

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 18 - Egenkapital

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

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

Note 19 - Gjeld til kredittinstitusjoner

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

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

Note 20 - Gjeld

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

Gjeld

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

Note 21 - Øvrig langsiktig gjeld

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

Note 22 - Annen kortsiktig gjeld

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

Note 22 - Annen kortsiktig gjeld

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

Note 23 - Disponible midler

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bryn Borettslag I A/L

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

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i A/L Bryn Borettslag I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: IHCG5-SXKQB-3ICGS-91OO5-IN8D1-8CL2G

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IHCG5-SXKQB-5ICGS-9JOO5-IHBD1-8CL2G

PENNEO

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: IHCG5-SXKQB-5ICGS-9JOO5-IHBD1-8CL2G

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

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

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

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

Kvittering for levert ordre: 1000521

Oppdragsnummer: 56-0198/25
Matrikkel: 3201/93/364/0/0
Adresse: Bjørnebærstien 35, 1348 RYKKINN
Ordre bestilt: 2025-04-19 11:43:24
Ordre ferdig: 2025-04-23 10:36:22

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Meglerpakke fra forretningsfører	5368,-
Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest	702,-
Total	6070,-

Asker og Bærum Boligbyggelag AL
v/forkjøpsrettsansvarlig
Postboks 385
1301 SANDVIKA
post@abbl.no

Dato, ……

PARALLELL UTLYSNING (FORHÅNDSUTLYSNING):
(UTLYSNINGSKJEMA)

Av andel nr.: …….. i A/L ……..Borettslag.

Adresse: ……

Selger: ……..……..Tlf.: ……

Selgers E-mail:……..……

Visning:……

PRISANTYDNING: **Kr**_____

Antall rom: ……Areal: BRA / P-ROM……..……..

Evt. overskrift i utlysningen: ……

Evt. andre forbehold: ……

Eiendomsmegler (firma): ……

Kontaktperson: …… Tlf.: …… Fax: ……

E-mail: ……..

Vennlig hilsen
(selgers/meglers underskrift) …… Info: ……

PARALLELL UTLYSNING (FORHÅNDSUTLYSNING):

ABBL forhåndsvarsles med prisantydning. Fra ABBL mottar melding om salg med pris og andre vilkår, er fristen til å gjøre forkjøpsrett gjeldende **5 hverdager.** Denne fristen forutsetter at forhåndsvarselet er kommer fram til ABBL min.15 dager, men maks.3 måneder før salgsmeldingen.

Følgende må være mottatt innen **torsdag kl. 15.00** for å få boligen utlyst internt i borettslaget og på abbl.no påfølgende mandag:
1. utlysningsskjema med prisantydning, visningstidspunkt, areal osv.

Vilkår for parallell utlysning:
- Meglers og ABBLs annonsering skal skje parallelt.
- Megler og ABBL skal annonsere boligen med **lik prisantydning.**
- Boligen må ikke være solgt før annonsedagen.

TIL MEGLER

Regler ved avklaring av forkjøpsrett

1) Etter **lov om borettslag av 06.06.03 med ikrafttredelse 15.08.05** kan forkjøpsrett avklares på to forskjellige måter:

UTLYSNING ETTER ORDINÆRT SALG (ETTERHÅNDSUTLYSNING):
ABBL avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert hos ekstern megler. Fristen til å gjøre forkjøpsretten gjeldende er **20 dager** fra ABBL mottok skriftlig melding om salget.
Følgende må være mottatt hos ABBL **innen torsdag kl. 15.00** for å få boligen utlyst på abbl.no påfølgende mandag:
1. Salgsoppgave m/takst og evt. egenerklæringsskjema
2. eierskiftemelding

PARALLELL UTLYSNING (FORHÅNDSUTLYSNING):
ABBL forhåndsvarsles med prisantydning. Fra ABBL mottar melding om salg med pris og andre vilkår, er fristen til å gjøre forkjøpsrett gjeldende **5 hverdager.** Denne fristen forutsetter at forhåndsvarselet er kommer fram til ABBL min 15 dager, men maks 3 måneder før salgsmeldingen.
Her må følgende være mottatt innen **torsdag kl. 15.00** for å få boligen utlyst på abbl.no påfølgende mandag:
1. utlysningsskjema med prisantydning, visningstidspunkt, areal osv.

Vilkår for parallell utlysning:
- Meglers og ABBLs annonsering skal skje parallelt.
- Megler og ABBL skal annonsere boligen med **lik prisantydning.**
- Boligen må ikke være solgt før annonsedagen.

2) **UTLYSNING** på abbl.no mandag.
(Ved offentlige fridager og høytider kan annonsering og frister variere)
- Frist for medlemmer til å melde forkjøpsrett er **tirsdag kl. 1200** uken etter mandagsutlysningen.

3) **NÅR FORKJØPSRETT BLIR BENYTTET:**
- Medlemskap i ABBL må være betalt før meldefristen.
- Evt. overføring av medlemskap må være gjennomført innen meldefristen.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden hos ekstern megler, behøver ikke å ha sendt melding til ABBL før meldefristen. Første bud må imidlertid være lagt inn hos megler før meldefristen. Medlemmer må ha levert/fakset skriftlig melding til ABBL om forkjøp innen meldefristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til ABBL.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i ABBL (rangert etter medlemskapets lengde).
- Så snart forkjøpsretten er avklart, vil vi skriftlig orientere både megler, kjøper og den forkjøpsberettigede.
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet, bør dette prises særskilt.
- Dersom boligen blir solgt mer enn 3 mnd. etter at ABBL mottok forhåndsvarsel, skal forkjøpsretten avklares på nytt og nye frister gjelder.
- Den som benytter forkjøpsrett må selge evt. eksisterende ABBL-tilknyttet bolig. Denne kan ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn etc. etter unntaksreglene.
- Når forkjøpsrett blir benyttet **etter** et ordinært salg, vil ABBL oversende navn, etc. på ny

kjøper til megler. Megler vil skrive ny kontrakt med ny kjøper/selger samt foreta oppgjør.

- Når forkjøpsrett blir benyttet ved **parallell** utlysning, foregår kontraktsskriving og oppgjør hos megler.
- Selgers nye adresse må oversendes ABBL.

4) GEBYRER:

Type:	**Beløp:**	
Parallell utlysning (5R):	kr 7 975,- inkl. mva.	(betales ikke hvis bruk av forkjøpsrett)
Eierskiftegebyr (4R)	kr 6 385,- inkl. mva.	
Megleropplysninger	kr 4 400,- inkl. mva.	
Bruk av forkjøpsrett (5R):	kr 7 975,- inkl. mva.	

Kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget dersom medlemskap ikke er tegnet. Ved tegning av medlemskap innbetales kr 675,- pr. andelseier.

ABBLs gebyrkonto: 7131.06.80146
Merk alltid innbetalingene med **selgers navn** og **salgsobjektets adresse**.

5) EIENDOMSMEGLERS PLIKTER:

- Sørge for at skjemaene "Informasjon til medlemmene" samt "Melding om forkjøpsrett" er tilgjengelige på visningen. Skjemaene bør ligge ved i salgsoppgaven. De kan også fåes ved henvendelse til ABBL v/forkjøpsrettsansvarlig.
- Gi informasjon til medlemmer om at de må melde seg til ABBL v/forkjøpsrettsansvarlig dersom de ønsker å benytte forkjøpsretten.
- Sette seg inn i reglene som gjelder for forkjøpsrett og informere interessenter om disse.
- Sende utlysningsskjema med alle etterspurte opplysninger til ABBL v/forkjøpsrettsansvarlig..
- Sette overtagelsesdato til etter at forkjøpsretten er avklart og styregodkjennelse foreligger.

Asker og Bærum Boligbyggelag A/L, Postboks 385, 1301 Sandvika
Tlf sentralbord: 67 57 40 00 – forkjøpsrett/boligopplysninger: post@abbl.no

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 avviklet 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 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.

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 beslutningssak

- 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

VEDTEKTER

FOR A/L BRYN BORETTSLAG I

tilknyttet
ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG AL

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

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

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

Forretningskontoret er i Bærum kommune.

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

§ 2. Andeler - Ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere

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

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

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

§ 4. Boretten

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

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

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

§ 5. Utleie/overlating av bruken

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

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

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

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

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

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

§ 6. Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

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

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

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

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

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

§ 7. Borettslagets plikter

Borettslaget skal:

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

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

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

§ 8. Garasje

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

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

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

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

§ 9. Forandringer av bygning eller bolig

Andelseiere må ikke uten godkjennelse fra borettslagets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygning eller boligen som skader eller påvirker bygningens konstruksjon, fasade, endrer disse, eller sette opp radio-/TV-/parabolantenne eller varmepumpe. Det må ikke bores i brannveggen, tak, gulv eller stålkonstruksjoner på balkongene. Det er ikke tillatt å lime eller mure gulvfliser eller tepper på balkonggulvet. Markiser skal monteres i de eksisterende beslagene i taket. Eventuell gulvbelegning må ha god drenering.

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

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

§ 10. Overføring av andel

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

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

§ 11. Godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

§ 12. Forkjøpsrett

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

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

Ved poenglikhet vil avgjørelsen skje ved loddtrekning

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 13. Mislighold

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

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

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

§ 14. Styret og valgkomitè

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

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

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

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

§ 15. Styrets vedtak

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

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

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

Vedtak om sammenslåing av andeler kan treffes av styret**.**

§ 16. Firmategning

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

§ 17. Generalforsamlingen

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

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

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til andelseierne med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Styret skal på forhånd varsle alle andelseierne med kjent adresse om dato for møtet og om siste frist for levering av saker som andeleierne ønsker tatt opp. Det skal dessuten gis skriftlig melding til 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 èn stemme, uansett antall andeler. Hvor flere eier en andel i fellesskap, skal disse likevel bare ha én stemme tilsammen. Ingen kan være fullmektig for flere enn én andelseier.

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

§ 20. Fellesutgifter/-inntekter

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

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

§ 21. Forsikring

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

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

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

§ 22. Revisor

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

§ 23. Pant

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

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

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

§ 24. Verneting

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

§ 25. Endringer i vedtektene

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

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

er ikke gyldig uten samtykke fra boligbyggelaget.

§ 26. Forholdet til borettslovene

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

Bryn Borettslag I A/L

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Bryn Borettslag I A/L

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

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 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 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.

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 avviklet 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 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.

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.
- Drenere 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 nedforing, 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.
- Uteareale 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 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
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
Utgifter					
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
Finansielle poster					
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
Ekstraordinære poster					
Årsresultat	14	-2 528 112	-1 264 433	-6 224 000	-16 187 000

Balanse Bryn Borettslag I A/L, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
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
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		23 989 462	24 616 211
Omløpsmidler			
Fordringer			
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 2023-12	Balanse 2022-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	14	28 800	28 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	14	-76 139 191	-73 611 079
Sum egenkapital		-76 110 391	-73 582 279
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
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
Kortsiktig gjeld			
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 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 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
Sum	**17 009 496**	**15 888 510**	**17 009 500**	**18 710 000**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 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
Sum	**275 351**	**1 213 164**	**176 500**	**334 000**

Noter Bryn Borettslag I A/L

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 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
Sum	**1 189 779**	**1 098 185**	**1 138 000**	**1 166 000**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 1

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 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
Innbetalingsservice	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
Sum	8 898 082	8 991 438	9 500 000	9 503 000

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Noter Bryn Borettslag I A/L

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 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
Sum	2 307 081	3 291 340	1 600 000	2 000 000

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

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

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
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
Sum	2 427 930	2 036 509	6 500 000	16 100 000

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 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
Sum	**137 159**	**131 231**	**30 000**	**30 000**

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	4 500 497	2 344 675	4 100 000	5 910 000
Sum	**4 500 497**	**2 344 675**	**4 100 000**	**5 910 000**

Note 9 - Bygninger/tomter

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

Byggeår 1971

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsverdi pluss evt. påkostninger

Noter Bryn Borettslag I A/L

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
Sum	**1 738 042**	**558 760**

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
Sum	**96 911**	**1 488 721**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 14 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Innskutt andelskapital	**28 800**	**28 800**
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
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
Sum egenkapital	-76 110 391	-73 582 279

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

Note 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

		Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Pantelån		8 760 015	9 865 640
Pantelån		87 632 240	85 389 804
Sum	**19**	**96 392 255**	**95 255 444**

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 2023-12	Balanse 2022-12
Borettsinnskudd	3 906 200	3 906 200
Sum	**3 906 200**	**3 906 200**

Noter Bryn Borettslag I A/L

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
Sum	**963 167**	**352 534**

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:	**96660140740**	**96660136247**	**96660136255**
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
Lånesaldo 31.12:	**7 814 431**	**79 817 810**	**8 760 015**
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

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i A/L Bryn Borettslag I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: IXFB-SZY3T-WT7UA-GNNYF-CA50E-F4JIF

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IXFB-SZY3T-WT7UA-GNNYF-CA50E-F4JIF

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

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IXFF8-SZT3T-WT7UA-GNNYF-CA50E-F4JIF

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 orginalen?
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

H U S O R D E N

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

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

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

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

Innhold:

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

1. BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. AVFALLSHÅNDTERING

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

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

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

3. FELLESOMRÅDER INNENDØRS

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

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

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

4. GARASJER

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

b) Barn skal ikke oppholde seg i garasjene.

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

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

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

f) Det er forbudt å røyke i garasjeanlegget.

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

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

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

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

5. PARKERINGSPLASSEN

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

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

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

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

6. TAK

All ferdsel på takene i borettslaget er forbudt.

7. FORSIKRING

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

8. MARKISER

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

9. *HUSDYRHOLD*

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

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

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

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

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

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

10. SYKLER

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

11. *TERRENGBEHANDLING*

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

12. KJØRING I BJØRNEBÆRSTIEN OG ELLERS PÅ VÅRT OMRÅDE

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

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

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

13. FYRVERKERI

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

14. KAMERAOVERVÅKNING

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI - Dato utkjørt: 19.04.25 Side 1 av 2

Bryn Borettslag I A/L
BJØRNEBÆRSTIEN 35
1348 RYKKINN

Vår ref.: 23/109
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Ahmad Shammari, Maya Khalaf

Organisasjonsnr: 950 610 956 **Andelsnr:** 69

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 328**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	2 251
	FELLESUTGIFTER	3 400
	AVDRAG LÅN	677
Tilleggsytelser:	Medlemskontingent B4 - medeier i borettslag (forfall hver 12. md.) (500,00 i Jan. 25)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 421 135 Gjeld siste årsoppg.: 387 150
Klient ajourf. lån: 111 007 918,78 Klient gj. s. årsoppg.: 102 057 901

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660136247, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 19.04.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 297
Saldo per 19.04.2025: 79 325 775
Andel av saldo: 300 903
Første termin/første avdrag: 10.01.2022 (siste termin 10.01.2050)

Lånenummer: 96660162795, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 19.04.2025: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 297
Saldo per 19.04.2025: 19 726 046
Andel av saldo: 74 826
Første termin/første avdrag: 12.02.2024 (siste termin 12.01.2050)

Lånenummer: 96660179590, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 19.04.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 358
Saldo per 19.04.2025: 11 970 583
Andel av saldo: 45 407
Første termin/første avdrag: 31.01.2025 (siste termin 31.01.2055)

4: Særskilte opplysninger

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

Parkering: Se vedtektene

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

6: Ligning - 2024

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

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 93/364

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI - Dato utkjørt: 19.04.25 Side 2 av 2

Bryn Borettslag I A/L
BJØRNEBÆRSTIEN 35
1348 RYKKINN

Vår ref.: 23/109
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Ahmad Shammari, Maya Khalaf

Organisasjonsnr: 950 610 956

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3428903

Gjeldene fra 1. januar 2025

			eks. mva	inkl. mva
Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr	4R	Selger	5 256,00	6 570,00
Eierskiftegebyr - familieoveføring	2R	Selger	2 628,00	3 285,00
Spesielt for tilknyttede borettslag				
Parallellutlysning forkjøpsrett	5R	Selger	6 560,00	8 200,00
Benyttelse av forkjøpsrett	5R	Kjøper	6 560,00	8 200,00
Innmelding ABBL		Kjøper	675,00	
Omsetning av aksjebolig (AS)				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr		Selger	5 256,00	6 570,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring		Selger	2 628,00	3 285,00
Pantesperre / uådighet		Selger	2 800,00	3 500,00
Pantenotering		Kjøper	2 800,00	3 500,00
Transportgebyr		Kjøper	1 900,00	2 375,00

Kvittering for levert ordre: 1000520

Oppdragsnummer: 56-0198/25
Matrikkel: 3201/93/364/0/0
Adresse: Bjørnebærstien 35, 1348 RYKKINN
Ordre bestilt: 2025-04-19 11:42:55
Ordre ferdig: 2025-04-19 12:15:08

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Meglerpakke fra forretningsfører	5368,-
Total	5368,-

Asker og Bærum Boligbyggelag AL
v/forkjøpsrettsansvarlig
Postboks 385
1301 SANDVIKA
post@abbl.no

Dato, ……

PARALLELL UTLYSNING (FORHÅNDSUTLYSNING):
(UTLYSNINGSKJEMA)

Av andel nr.: …….. i A/L ……..Borettslag.

Adresse: ……

Selger: ……..……..Tlf.: ……

Selgers E-mail:……..……

Visning:……

PRISANTYDNING: **Kr**_____

Antall rom: ……Areal: BRA / P-ROM……..……..

Evt. overskrift i utlysningen: ……

Evt. andre forbehold: ……

Eiendomsmegler (firma): ……

Kontaktperson: …… Tlf.: …… Fax: ……

E-mail: ……..

Vennlig hilsen
(selgers/meglers underskrift) …… Info: ……

PARALLELL UTLYSNING (FORHÅNDSUTLYSNING):

ABBL forhåndsvarsles med prisantydning. Fra ABBL mottar melding om salg med pris og andre vilkår, er fristen til å gjøre forkjøpsrett gjeldende **5 hverdager.** Denne fristen forutsetter at forhåndsvarselet er kommer fram til ABBL min.15 dager, men maks.3 måneder før salgsmeldingen.

Følgende må være mottatt innen **torsdag kl. 15.00** for å få boligen utlyst internt i borettslaget og på abbl.no påfølgende mandag:
1. utlysningsskjema med prisantydning, visningstidspunkt, areal osv.

Vilkår for parallell utlysning:
- Meglers og ABBLs annonsering skal skje parallelt.
- Megler og ABBL skal annonsere boligen med **lik prisantydning.**
- Boligen må ikke være solgt før annonsedagen.

TIL MEGLER

Regler ved avklaring av forkjøpsrett

1) Etter **lov om borettslag av 06.06.03 med ikrafttredelse 15.08.05** kan forkjøpsrett avklares på to forskjellige måter:

UTLYSNING ETTER ORDINÆRT SALG (ETTERHÅNDSUTLYSNING):
ABBL avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert hos ekstern megler. Fristen til å gjøre forkjøpsretten gjeldende er **20 dager** fra ABBL mottok skriftlig melding om salget.
Følgende må være mottatt hos ABBL **innen torsdag kl. 15.00** for å få boligen utlyst på abbl.no påfølgende mandag:
1. Salgsoppgave m/takst og evt. egenerklæringsskjema
2. eierskiftemelding

PARALLELL UTLYSNING (FORHÅNDSUTLYSNING):
ABBL forhåndsvarsles med prisantydning. Fra ABBL mottar melding om salg med pris og andre vilkår, er fristen til å gjøre forkjøpsrett gjeldende **5 hverdager.** Denne fristen forutsetter at forhåndsvarselet er kommer fram til ABBL min 15 dager, men maks 3 måneder før salgsmeldingen.
Her må følgende være mottatt innen **torsdag kl. 15.00** for å få boligen utlyst på abbl.no påfølgende mandag:
1. utlysningsskjema med prisantydning, visningstidspunkt, areal osv.

Vilkår for parallell utlysning:
- Meglers og ABBLs annonsering skal skje parallelt.
- Megler og ABBL skal annonsere boligen med **lik prisantydning.**
- Boligen må ikke være solgt før annonsedagen.

2) **UTLYSNING** på abbl.no mandag.
(Ved offentlige fridager og høytider kan annonsering og frister variere)
- Frist for medlemmer til å melde forkjøpsrett er **tirsdag kl. 1200** uken etter mandagsutlysningen.

3) **NÅR FORKJØPSRETT BLIR BENYTTET:**
- Medlemskap i ABBL må være betalt før meldefristen.
- Evt. overføring av medlemskap må være gjennomført innen meldefristen.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden hos ekstern megler, behøver ikke å ha sendt melding til ABBL før meldefristen. Første bud må imidlertid være lagt inn hos megler før meldefristen. Medlemmer må ha levert/fakset skriftlig melding til ABBL om forkjøp innen meldefristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til ABBL.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i ABBL (rangert etter medlemskapets lengde).
- Så snart forkjøpsretten er avklart, vil vi skriftlig orientere både megler, kjøper og den forkjøpsberettigede.
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet, bør dette prises særskilt.
- Dersom boligen blir solgt mer enn 3 mnd. etter at ABBL mottok forhåndsvarsel, skal forkjøpsretten avklares på nytt og nye frister gjelder.
- Den som benytter forkjøpsrett må selge evt. eksisterende ABBL-tilknyttet bolig. Denne kan ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn etc. etter unntaksreglene.
- Når forkjøpsrett blir benyttet **etter** et ordinært salg, vil ABBL oversende navn, etc. på ny

kjøper til megler. Megler vil skrive ny kontrakt med ny kjøper/selger samt foreta oppgjør.
- Når forkjøpsrett blir benyttet ved **parallell** utlysning, foregår kontraktsskriving og oppgjør hos megler.
- Selgers nye adresse må oversendes ABBL.

4) GEBYRER:

Type:	**Beløp:**	
Parallell utlysning (5R):	kr 7 975,- inkl. mva.	(betales ikke hvis bruk av forkjøpsrett)
Eierskiftegebyr (4R)	kr 6 385,- inkl. mva.	
Megleropplysninger	kr 4 400,- inkl. mva.	
Bruk av forkjøpsrett (5R):	kr 7 975,- inkl. mva.	

Kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget dersom medlemskap ikke er tegnet. Ved tegning av medlemskap innbetales kr 675,- pr. andelseier.

ABBLs gebyrkonto: 7131.06.80146
Merk alltid innbetalingene med **selgers navn** og **salgsobjektets adresse**.

5) EIENDOMSMEGLERS PLIKTER:

- Sørge for at skjemaene "Informasjon til medlemmene" samt "Melding om forkjøpsrett" er tilgjengelige på visningen. Skjemaene bør ligge ved i salgsoppgaven. De kan også fåes ved henvendelse til ABBL v/forkjøpsrettsansvarlig.
- Gi informasjon til medlemmer om at de må melde seg til ABBL v/forkjøpsrettsansvarlig dersom de ønsker å benytte forkjøpsretten.
- Sette seg inn i reglene som gjelder for forkjøpsrett og informere interessenter om disse.
- Sende utlysningsskjema med alle etterspurte opplysninger til ABBL v/forkjøpsrettsansvarlig..
- Sette overtagelsesdato til etter at forkjøpsretten er avklart og styregodkjennelse foreligger.

Asker og Bærum Boligbyggelag A/L, Postboks 385, 1301 Sandvika
Tlf sentralbord: 67 57 40 00 – forkjøpsrett/boligopplysninger: post@abbl.no

VEDTEKTER

FOR A/L BRYN BORETTSLAG I

tilknyttet
ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG AL

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

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

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

Forretningskontoret er i Bærum kommune.

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

§ 2. Andeler - Ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere

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

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

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

§ 4. Boretten

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

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

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

§ 5. Utleie/overlating av bruken

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

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

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

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

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

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

§ 6. Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

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

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

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

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

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

§ 7. Borettslagets plikter

Borettslaget skal:

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

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

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

§ 8. Garasje

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

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

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

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

§ 9. Forandringer av bygning eller bolig

Andelseiere må ikke uten godkjennelse fra borettslagets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygning eller boligen som skader eller påvirker bygningens konstruksjon, fasade, endrer disse, eller sette opp radio-/TV-/parabolantenne eller varmepumpe. Det må ikke bores i brannveggen, tak, gulv eller stålkonstruksjoner på balkongene. Det er ikke tillatt å lime eller mure gulvfliser eller tepper på balkonggulvet. Markiser skal monteres i de eksisterende beslagene i taket. Eventuell gulvbelegning må ha god drenering.

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

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

§ 10. Overføring av andel

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

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

§ 11. Godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

§ 12. Forkjøpsrett

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

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

Ved poenglikhet vil avgjørelsen skje ved loddtrekning

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 13. Mislighold

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

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

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

§ 14. Styret og valgkomitè

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

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

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

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

§ 15. Styrets vedtak

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

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

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

Vedtak om sammenslåing av andeler kan treffes av styret**.**

§ 16. Firmategning

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

§ 17. Generalforsamlingen

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

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

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til andelseierne med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Styret skal på forhånd varsle alle andelseierne med kjent adresse om dato for møtet og om siste frist for levering av saker som andeleierne ønsker tatt opp. Det skal dessuten gis skriftlig melding til 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 èn stemme, uansett antall andeler. Hvor flere eier en andel i fellesskap, skal disse likevel bare ha én stemme tilsammen. Ingen kan være fullmektig for flere enn én andelseier.

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

§ 20. Fellesutgifter/-inntekter

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

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

§ 21. Forsikring

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

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

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

§ 22. Revisor

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

§ 23. Pant

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

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

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

§ 24. Verneting

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

§ 25. Endringer i vedtektene

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

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

er ikke gyldig uten samtykke fra boligbyggelaget.

§ 26. Forholdet til borettslovene

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

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 avviklet 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 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.

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 beslutningssak

- 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 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 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.

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 avviklet 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 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.

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.
- Drenere 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 nedforing, 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.
- Uteareale 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 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
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
Utgifter					
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
Finansielle poster					
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
Ekstraordinære poster					
Årsresultat	14	-2 528 112	-1 264 433	-6 224 000	-16 187 000

Balanse Bryn Borettslag I A/L, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
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
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		23 989 462	24 616 211
Omløpsmidler			
Fordringer			
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 2023-12	Balanse 2022-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	14	28 800	28 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	14	-76 139 191	-73 611 079
Sum egenkapital		-76 110 391	-73 582 279
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
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
Kortsiktig gjeld			
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 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 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
Sum	**17 009 496**	**15 888 510**	**17 009 500**	**18 710 000**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 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
Sum	**275 351**	**1 213 164**	**176 500**	**334 000**

Noter Bryn Borettslag I A/L

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 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
Sum	**1 189 779**	**1 098 185**	**1 138 000**	**1 166 000**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 1

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 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
Innbetalingsservice	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
Sum	8 898 082	8 991 438	9 500 000	9 503 000

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 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
Sum	2 307 081	3 291 340	1 600 000	2 000 000

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

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

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
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
Sum	2 427 930	2 036 509	6 500 000	16 100 000

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 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
Sum	**137 159**	**131 231**	**30 000**	**30 000**

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	4 500 497	2 344 675	4 100 000	5 910 000
Sum	**4 500 497**	**2 344 675**	**4 100 000**	**5 910 000**

Note 9 - Bygninger/tomter

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

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
Sum	**1 738 042**	**558 760**

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
Sum	**96 911**	**1 488 721**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 14 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Innskutt andelskapital	**28 800**	**28 800**
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
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
Sum egenkapital	-76 110 391	-73 582 279

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

Note 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

		Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Pantelån		8 760 015	9 865 640
Pantelån		87 632 240	85 389 804
Sum	**19**	**96 392 255**	**95 255 444**

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 2023-12	Balanse 2022-12
Borettsinnskudd	3 906 200	3 906 200
Sum	**3 906 200**	**3 906 200**

Noter Bryn Borettslag I A/L

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
Sum	**963 167**	**352 534**

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:	**96660140740**	**96660136247**	**96660136255**
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
Lånesaldo 31.12:	**7 814 431**	**79 817 810**	**8 760 015**
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

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i A/L Bryn Borettslag I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: IXFB-SZY3T-WT7UA-GNNYF-CA50E-F4JIF

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IXFB-SZY3T-WT7UA-GNNYF-CA50E-F4JIF

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI - Dato utkjørt: 19.04.25 Side 1 av 2

Bryn Borettslag I A/L
BJØRNEBÆRSTIEN 35
1348 RYKKINN

Vår ref.: 23/109
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Ahmad Shammari, Maya Khalaf

Organisasjonsnr: 950 610 956 **Andelsnr:** 69

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 328**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN	2 251
	FELLESUTGIFTER	3 400
	AVDRAG LÅN	677
Tilleggsytelser:	Medlemskontingent B4 - medeier i borettslag (forfall hver 12. md.) (500,00 i Jan. 25)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 421 135 Gjeld siste årsoppg.: 387 150
Klient ajourf. lån: 111 007 918,78 Klient gj. s. årsoppg.: 102 057 901

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660136247, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 19.04.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 297
Saldo per 19.04.2025: 79 325 775
Andel av saldo: 300 903
Første termin/første avdrag: 10.01.2022 (siste termin 10.01.2050)

Lånenummer: 96660162795, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 19.04.2025: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 297
Saldo per 19.04.2025: 19 726 046
Andel av saldo: 74 826
Første termin/første avdrag: 12.02.2024 (siste termin 12.01.2050)

Lånenummer: 96660179590, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 19.04.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 358
Saldo per 19.04.2025: 11 970 583
Andel av saldo: 45 407
Første termin/første avdrag: 31.01.2025 (siste termin 31.01.2055)

4: Særskilte opplysninger

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

Parkering: Se vedtektene

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

6: Ligning - 2024

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

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 93/364

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI - Dato utkjørt: 19.04.25 Side 2 av 2

Bryn Borettslag I A/L
BJØRNEBÆRSTIEN 35
1348 RYKKINN

Vår ref.: 23/109
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Ahmad Shammari, Maya Khalaf

Organisasjonsnr: 950 610 956

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3428903

A/L BRYN BORETTSLAG I

H U S O R D E N

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

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

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

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

Innhold:

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

1. BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. AVFALLSHÅNDTERING

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

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

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

3. FELLESOMRÅDER INNENDØRS

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

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

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

4. GARASJER

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

b) Barn skal ikke oppholde seg i garasjene.

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

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

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

f) Det er forbudt å røyke i garasjeanlegget.

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

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

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

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

5. PARKERINGSPLASSEN

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

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

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

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

6. TAK

All ferdsel på takene i borettslaget er forbudt.

7. FORSIKRING

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

8. MARKISER

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

9. *HUSDYRHOLD*

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

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

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

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

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

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

10. SYKLER

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

11. *TERRENGBEHANDLING*

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

12. KJØRING I BJØRNEBÆRSTIEN OG ELLERS PÅ VÅRT OMRÅDE

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

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

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

13. FYRVERKERI

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

14. KAMERAOVERVÅKNING

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

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Norconsult As
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	17/23048 - 21/37075/LNJOH	22.02.2021

Adresse - Tiltak:	Bjørnebærstien 33-37 - blokk 10 - balkonger
Gnr/Bnr:	93/364
Tiltakshaver:	A L Bryn Borettslag I
Ansvarlig søker:	Norconsult As

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

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

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Lars Næstad Johansen
saksbehandler

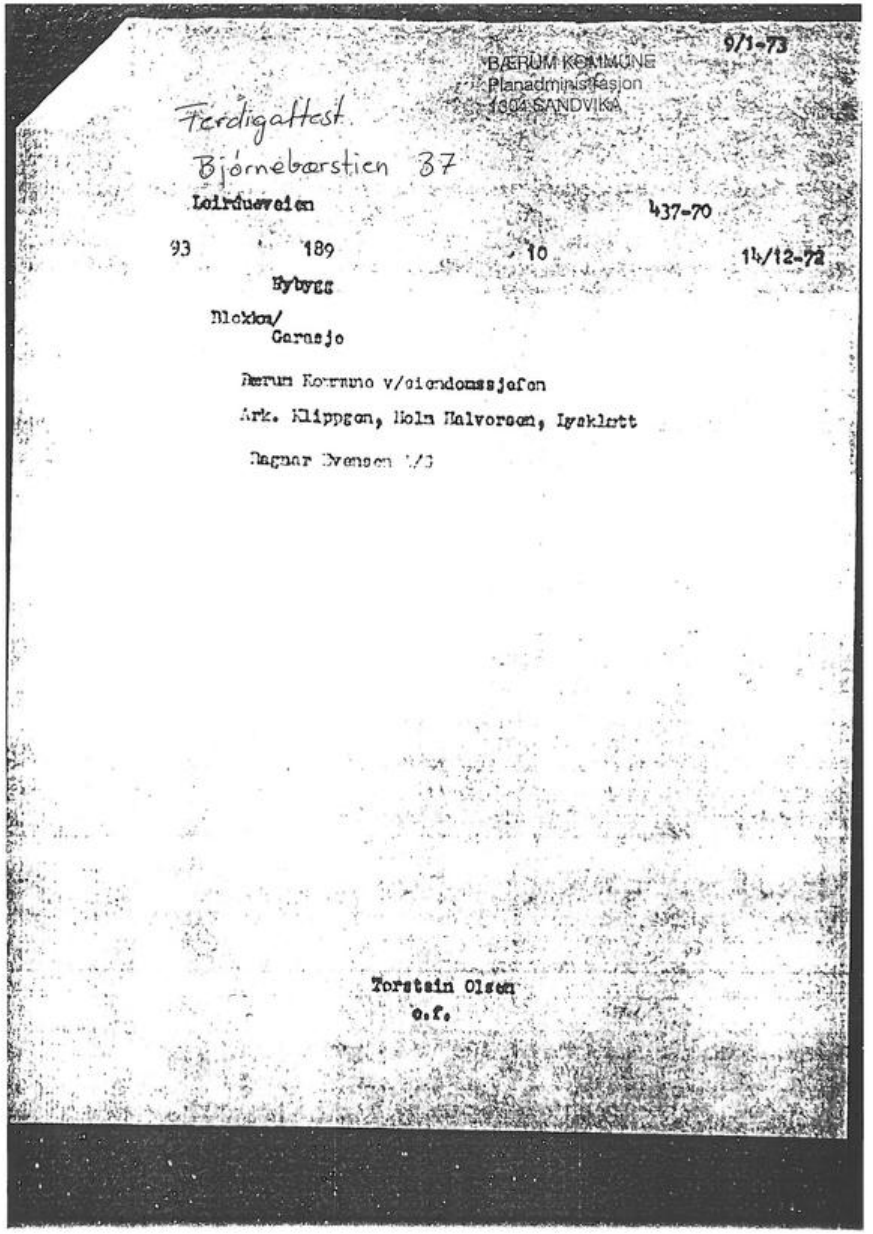
Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no



9/1-73

BÆRUM KOMMUNE
Planadministrasjon
1304 SANDVIKA

Ferdigattest

Bjørnebærstien 37

Leirdueveien 437-70

93 189 10 14/12-72

Nybygg

Blokka/
Garasje

Bærum Kommune v/eiendomssjefen

Ark. Klippgen, Nolin Halvorsen, Lysklett

Dagmar Evensen 1/3

Torstein Olsen
e.f.

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

Megleropplysninger

Gnr:	**93**	Bnr:	**364**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Bjørnebærstien 35, 1348 RYKKINN**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
70/437	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
88/1126	Fasadeendring	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
91/1909	Fasadeendring	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
17/23048	Balkonger	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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.

Oppdragsnummer: 56-0198/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bjørnebærstien 35 1348 RYKKINN

Betegnelse: Gnr 93, bnr 364 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no