NORDVIK

Bjørnekollen 25

2 soverom | 73 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Bjørnekollen 25

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
28	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
53	Vedlegg
59	Andre vedlegg
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.08.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og romslig 3-roms m/ attraktiv beliggenhet - 2 balkonger og hyggelig utsikt - Umiddelbar nærhet til t-bane/buss

Prisantydning	**4 150 000,-**
Omkostninger	**9 065,-**
Totalpris	**4 513 649,-**
Fellesgjeld	**354 584,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 389,-**
BRA-i	**73 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1960**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Lys og innbydende 3-roms leilighet i 3. etasje med attraktiv beliggenhet på Haslum. Boligen har en gjennomgående god planløsning, to balkonger med ulike solforhold og en rolig, sentral beliggenhet med kort gangavstand til T-bane, buss, skoler, barnehager og servicetilbud. Leiligheten byr på gode lysforhold og trivelige oppholdsrom som stue, kjøkken, bad og to gode soverom.

KORT FORTALT:
Fin intern beliggenhet
To balkonger en med utsikt mot Oslofjorden og en med utsikt mot Kolsåstoppen
2 gode soverom med hver sin utgang til samme balkong
Praktisk bod i kjeller
Oppvarming via sentralanlegg og varmtv inkl.
Flere skoler og barnehager i området
Kort gange til T-bane (ca. 2 min) og buss
Nærhet til marka, turstier og populære turmål som Brunkollen

Velkommen til visning!

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 73 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

























Det er utgang til balkongen fra begge soverommene i leiligheten.





Hovedsoverommet er av god størrelse og har fin plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det er plassbygget skap langs hele den ene veggen på hovedsoverommet.

Det andre soverommet er også av god størrelse og passer fint som barnerom, gjesterom eller kanskje hjemmekontor hvis man har behov for det.









Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0112/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Bjørnekollen 25, 1344 HASLUM
Gnr 8, bnr 44 i Bærum kommune
Andelsnr 88 i Bjørnekollen Borettslag A/l, org.nr. 955079094

Selger
Inger Mette Arnesen

Kjøpesum og omkostninger
4 150 000,- (Prisantydning)
258 676,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 408 676,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 975,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 065,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 565,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 417 741,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 427 241,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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
1960

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 77 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Kjøkken, stue, bad, gang, bod (1 kvm) og 2 soverom.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmåling
Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:
Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk. Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:
BRA-i: Internt bruksareal
BRA-e: Eksternt bruksareal
BRA-b: Innglasset balkong
TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):
Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Innhold
3-roms andelsleilighet i 3. etasje med følgende rom: Kjøkken, stue, bad, gang, bod og 2 gode soverom.

Leiligheten har to balkonger og disponerer en bod i felles kjeller.

Standard
Entré/Gang
Velkommen inn i en romslig entré med praktisk adkomst til leilighetens øvrige rom. Her er det gode muligheter for garderobeløsninger og oppbevaring, som bidrar til en funksjonell hverdag.

Stue
Leilighetens stue er lys og innbydende med god plass til både sofagruppe og spisebord. De store vindusflatene gir rikelig med dagslys, og fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 8 m², hvor man kan nyte ettermiddags- og kveldssolen. Det er fin utsikt fra stue og spisestue mot Kolsåstoppen.

Kjøkken
Kjøkkenet har en praktisk utforming med god skap- og benkeplass. Innredningen har slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt vaskekum. Kjøkkenet ligger naturlig tilknyttet oppholdsrommene og gir gode arbeidsforhold for matlaging.

To gode soverom
Romslig og behagelig hovedsoverom med gode møbleringsmuligheter. Her er det plass til dobbeltseng og nattbord. På hovedsoverommet er det også plassbygget garderobeskap langs hele den ene veggen. Fra soverommene er det utgang til en egen østvendt balkong på ca. 4 m², perfekt for morgenkaffen i solen. Boligens andre soverom egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Et fleksibelt rom som kan tilpasses ulike behov gjennom livets faser.

Bad
Badet ble oppgradert i 2003 og er innredet med dusjkabinett, servant med underskap, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Flislagte overflater bidrar til et praktisk og lettstelt våtrom.

Oppbevaring
Leiligheten har innvendig bod på ca. 1 m² samt en kjellerbod på ca. 4 m², som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Balkonger og uteplass
En av boligens store kvaliteter er de to balkongene. Den vestvendte balkongen ved stuen gir flotte solforhold på ettermiddag og kveld, mens den østvendte balkongen ved soverommet byr på morgensol og en hyggelig start på dagen.

Parkering
Det er gratis parkering for beboerne på de anviste oppstillingsplassen på tomten. Beboere og gjester må ha synlig p-bevis i bilens frontrute. Manglende p-bevis kan føre til parkeringsgebyr. Beboere kan få eget parkeringsbevis, samt eget bevis man kan gi til gjester. P-bevis fås av styret.

Mulighet for å leie fast parkeringsplass også med elbil-lader. Man settes da på venteliste etter ansiennitet.

Borettslaget har angitte plasser med mulighet for lading av el-bil. På p-plasser med elektrisk uttak er det kun lov med motorvarmer eller kupevarmer. For annet bruk må det søkes styret.

Modernisering og påkostninger
2002 - Bad

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: Husker ikke. Ble utført like etter overtakelsen i 2002.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei
Eventuell kommentar: Usikker

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Eventuell kommentar: Tror ikke det finnes.

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? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade oppgradert tidligere og pågående oppgraderinger av fasade via boretslaget.
t
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Oppgradering av sikringsskap via borettslaget i 2012 utført av Ørnulf Wiig Installasjon. Finner ikke erklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? April 2018

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Via borettslaget. Plass følger ikke.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon? Ja
Beskriv: Rens av ventilasjonskanaler i 2025

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja
Beskriv: Lekkasje fra badekar like etter overtakelse i 2002. Bad ble renovert som følge av dette. Sprekk i flis på vegg på badet.

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

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader? Ja
Beskriv: sprekker i puss på fasade som skal utbedres. Noe visuelle sprekker i malingen i tak innvendig.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja
Beskriv: Noe sprekker i puss på fasade som skal utbedres.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Ja
Beskriv: Feil på radiator i 2006 som ble utbedret av borettslaget.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Se rapport fra takstmann ifm salgsoppgave.

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? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Se rapport fra takstmann ifm salgsoppgave.

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? Ja
Beskriv: Fasade skal pusses og males i 2026/27

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften/?fellesutgiftene/?fellesgjelden? Nei
Eventuell kommentar: Felleskostnader har blitt i økt i 2026 pga lån til fasadearbeider.

Bygningssakkyndig
Are Viggen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

BYGGEMÅTE
Boligblokk antatt fundamentert på fast masse / fjell, med bære konstruksjoner i stål og betong.
Gulv på grunn og kjellervegger i betong. Bærevegger og etasjeskiller i betong.
Yttervegger kledning puss og plater.
Flatt tak.

Bygningsdeler som har fått TG2:
BAD
TG2 grunnet ikke fremlagt dokumentasjon / erklæringer på utførelse og materiell.
TG2 grunnet løs membran ved sluk, ikke klemt under klemring.

KJØKKEN
TG2 grunnet alder og slitasje og ikke montert automatisk vannstopper for vann i benkeskap.

VENTILASJON
TG2 grunnet naturlig avtrekk fra bad.
Det er ikke lovlig iht. borettslag å montere mekanisk vifte på bad / kjøkken.

VARME OG SANITÆRTEKNISKE ANLEGG (VVS)
TG2 grunnet generelt alder og slitasje på avløpsrør og vannrør fra 1960,
og manglende dokumentasjon fra oppussing av bad 2003.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Ingen

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Ingen observasjoner registrert

Innbo og løsøre
Komfyr og kjøleskap medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følgende medfølger ikke:
- Speil/bord i stue
- Lysekrone i stue over spisebordet

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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
Energimerking på boligen er E

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmerør på bad og radiatorer i øvrige rom

Felles varmtvannsbereder plassert i kjeller.

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. 1750 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 389,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Vannbåren varme (radiatorer), fyring/oppvarming, varmtvann, kommunale avgifter, TV og bredbånd, renhold, forretningsførsel og revisjon, renter på fellesgjeld samt vaktmestertjeneste m.m.

Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Kr 4082 Felleskostnader
Kr 2173 renter og omkostninger lån
Kr 920 Avdrag lån
Tilleggsytelser:
Kr 15 Vaskeri
Kr 1199 Brensel

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Fellesutgifter
- Strøm
- Forsikring
- Evt. elbillading etter eget forbruk
m.m.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 387 541,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 550 165,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
TV/Bredbånd fra Telenor er inkludert i fellesutgiftene.

Borettslaget

Om borettslaget
Boligselskapet består av 115 andeler. Selskapets navn er Bjørnekollen Borettslag A/L med org.nr.: 955079094 i Bærum kommune.

Det vil påløpe et innmeldingsgebyr til ABBL på kr 675,- pr. andelseier.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp i 2025:
Rens av ventilasjonsanlegg (5-årlig)
Bytte av styringsenheter gassanlegg
Bytte av styringsenhet, ventilasjon, oppgang 23, 25 og halve 27.
I forbindelse med bytte/vedlikehold av dekke/fasade på balkonger over/under verandaer i lille og store blokken er det utført betonganalyse som gjennomføres i samarbeid med ABBL og Ødegård og Lund AS. Rehab-prosjektet jobbes videre med i 2026/2027.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026 og 2027:
Videre prosess av rehabilitering av fasade og balkonger i Bjørnekollen.
Dette vil pågå i 2026 lille-blokken og 2027 i store-blokken.

Det er vedtatt å ta opp lån på inntil kr 28 000 000 for finansiering av fasadeprosjektet. Lånet planlegges utbetalt i to trinn, med utbetaling knyttet til fase 1 i 2026 og fase 2 i 2027.
Dersom hele lånerammen på kr. 28 000 000,- benyttes, anslås andel fellesgjeld til å utgjøre mellom 500 000-600 000 for leiligheten. Det tas forbehold om at endelig beløp kan bli både høyere eller lavere enn dette, avhengig av faktisk gjennomføring og kostnadsnivå.

Kommende 5-års periode:
Avvik på lekeplassen må utbedres ihht gjeldende regelverk.

Kommende 10 års periode:
Start på utskiftning av vinduer.

I løpet av det siste året har det blitt hensatt mye søppel i fellesarealene og utendørs, deriblant skap, sofa, sykler, puter, bag og gulvteppe. Som en konsekvens av dette så har styret besluttet følgende: Når containeren kommer i mai må styret bruke den første dagen til å kaste alt som er satt igjen det siste året, før den blir tilgjengelig for resten. Dette betyr at containeren vil være tilgjengelig i kortere tid for beboerne i Bjørnekollen. Hvis dette ikke opphører, vil styret måtte vurdere å øke felleskostnadene ytterligere for å dekke ekstrautgiftene som frakt til Isi medfører.

Utdrag fra årsmøte 2026:
Trefelling bak store blokka, mot Haslum banen:
Det ønskes fjerning av en del store gamle trær, og rydde linje langs kanten, som igjen vil gi plass til ungskog som kommer nedi bakken. Trærne felles og kappes i kubber, som selges eller deles ut fritt til beboere.
- Trefelling godtas og kan utføres i sen høst eller februar/mars.
Vedtatt

Betongrehabilitering av balkonger:
Styret i Borettslaget har i de senere år observert skader på balkonger. Etter samråd med ABBL, engasjerte styret Ødegård og Lund AS for å få utført en stikkprøvebasert tilstandsanalyse av balkongene i armert betong. Og etter tilsyns resultatet er behovet for igangsettelse av dette prosjektet stort. Derfor er vi nå i gang med dette prosjekt, i samråd med ABBL og Ødegård og Lund AS, for utbedring av dette.
Dette vil i utgangspunktet foregå over 2 år.
2026 Lille-blokka
2027 Store-blokka
Og det vil holdes 2 separate infomøter om dette prosjektet senere, et for lille-blokka og et for store-blokka.
Vedtak: Styrets forslag tas til orientering, og styret fullfører jobben i samarbeid med ABBL og Ødegård og Lund. Da dette er et nødvendig arbeid finnes intet alternativ.

For mer informasjon, se innkalling til årsmøte og protokoll 2026.

Forretningsfører
ABBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Utlysning av forkjøpsrett skjer parallelt med salget, og blir avklart etter budaksept.

Kontakt megler for mer informasjon.

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 354 584,-pr. 26.07.2026
Rentekostnader: Kr 0,-

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 96660192813, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 16.06.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 301
Saldo per 16.06.2026: 36 071 046
Andel av saldo: 305 704

Første termin/første avdrag: 15.06.2026 (siste termin 15.07.2051)

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 3 678,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap (2025) viste er overskudd på kroner 564 207. I inneværende år (2026) er det budsjettert med et overskudd på kroner 861 088.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

Dyrehold
Det er anledning til å søke styret om å holde hund og katt.

Hunder skal luftes i bånd langs veikanten eller i skogen bak blokk 1. Avføring skal plukkes opp og hundeeier må variere lufteløypa, slik at det ikke urineres på samme sted hver dag. Dette gir stygge flekker på gresset.
Lekeområdene skal ikke brukes til lufting. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Alle hunder som ferdes på vårt område, inklusiv hunder på besøk, skal alltid holdes i bånd. Også når de ferdes i oppgangene.

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3441528

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 16 517 kvm (Eiertomt)
Tomten er felles og pent opparbeidet med beplantning, asfalterte internveier og hyggelig leke- og samlingsplasser.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilter ved annonserte fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og skjermet beliggenhet i en rolig blindvei på Bjørnekollen på Haslum. Området er kjent for sine fredelige omgivelser og gode solforhold. Dett er et svært familievennlig område med minimal gjennomgangstrafikk og trygge oppvekstvilkår. Fra boligen kan du nyte flott utsikt mot øst, hvor Oslofjorden danner et vakkert og naturlig blikkfang.

Her bor du i et etablert og hyggelig nabolag med godt naboskap og rolige omgivelser, samtidig som du har kort vei til både Sandvika og Bekkestua. Begge sentrene tilbyr et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, restauranter og øvrige fasiliteter.

Nærmiljøet dekker alle hverdagens behov med gangavstand til daglige innkjøp på Haslum, skoler, barnehager, idrettsanlegg og offentlig kommunikasjon. Boligen tilhører skolekretsen til Haslum barneskole og Bekkestua ungdomsskole. T-bane og buss ligger kun få minutters gange unna og gir enkel tilgang til Oslo og resten av regionen.

For den som setter pris på friluftsliv, finnes det flotte tur- og rekreasjonsområder rett utenfor døren. Opparbeidede turstier, skiløyper og hyggelige serveringssteder gjør området attraktivt året rundt. Populære turmål som Muren og Brunkollen byr på vakker natur og hyggelige stoppesteder hvor man kan nyte både vafler og en pause underveis. Dette er et område som legger til rette for en aktiv og naturnær livsstil for både små og store.

Skoler og barnehager
Boligen sogner til Haslum barneskole og Bekkestua ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for:
Brannalarmanlegg datert 24.05.2023
Innvendig stolheis datert 06.05.2015

Dagens rominndeling samsvarer med fremlagte tegninger, men tegningene inneholder ikke rombenevnelser. Det kan derfor forekomme avvik mellom faktisk bruk og byggemeldt/godkjent løsning.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige

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
Eiendommen er regulert til bolig.

Kommuneplan ID 202101
Kommuneplanens arealdel, endelig vedtatt 04.07.2025

Reguleringsplan ID 2008004
Kolsåsbanen, Gjønnesjordet - Haslum
Detaljregulering, endelig vedtatt 27.10.2010

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt på eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3201/8/44:
18.05.1917 - Dokumentnr: 900360 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om generende virksomhet

01.12.1915 - Dokumentnr: 900167 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:8 Bnr:3
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

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.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar - 4 visninger for prisen av 1

Utlegg:
Eierskiftegebyr fra ABBL kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ABBL Ca kr. 5 368,-

Samlet skal selger betale kr. 118 693,- 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 21. august 2026

Ansvarlig megler
Andreas Solberg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45441638

Meglerforetaket
Nordvik Sandvika
Jørgen Kanitz' gate 28
1337 SANDVIKA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Bjørnekollen 25

Nabolaget Haslum sør - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Løkeberg skole (1-7 kl.) 488 elever, 22 klasser	16 min 1.4 km
Haslum skole (1-7 kl.) 477 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Oslo International School (1-1... 420 elever, 27 klasser	22 min 1.9 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 534 elever, 37 klasser	21 min 1.9 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 331 elever, 25 klasser	4 min 2.2 km
Nadderud videregående skole 460 elever	10 min 0.8 km
Oslo International School 90 elever	22 min 1.9 km

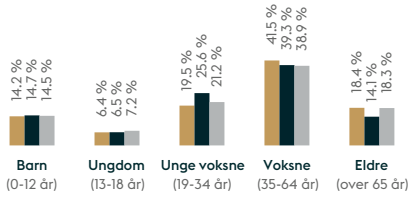
Offentlig transport

Haslum Linje 1, 2, 3, 5	1 min 0.1 km
Haslum T Linje 211	3 min 0.2 km
Blommenholm stasjon Linje L1	5 min 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 15.6 km
Oslo Gardermoen	51 min

Barnehager

Haslum barnehage Avd Nedre Has... 28 barn	6 min 0.4 km
Haslum barnehage Avd Øvre Hasl... 55 barn	7 min 0.5 km
Tveterjordet Fus barnehage (1-... 78 barn	11 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haslum sør	844	426
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Haslum idrettsanlegg	7 min
Nadderud VGS - Treningsfelt -...	10 min
Friskis & Svettis	21 min
Gnist Gjettum	21 min

«Barnevennlig. Mange unger. Polig og stille»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



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 2026



Eiendom

Adresse	**Bjørnekollen 25, 1344 Haslum**
Bygningstype	**—**
Kommune	**Bærum**
Gnr / Bnr	**8 / 44 / 88**

Sak

Hjemmelshaver	**Inger Mette Arnesen**
Oppdragsgiver	**Nordvik avd. Sandvika**
Befaringsdato	**29.07.2026**
Rapportdato	**31.07.2026**
Rapportnr.	**393EE30E**

Takstmann
Are Viggen
Byggmester & takstmann
Kirkeveien 128
1344 Haslum
047 97 67 80 73
aviggen@online.no

EIERSKIFTERAPPORT™
Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**0**
◆	**TG1**	Svake avvik	**5**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**4**
◆	**TG3**	Store avvik	**0**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**0**

OVERSIKT

Innholdsfortegnelse

1.	Overordnet faglig vurdering	**3**
2.	Grunnopplysninger	**3**
3.	Tekniske hovedpunkter	**7**
4.	Observasjonspunkter (uten TG)	**15**
5.	Avslutning	**16**

DEL 1

1. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Leiligheten fremstår vedlikeholdt, med normal bruks slitasje iht. alder.
Det anbefales at registrerte avvik følges opp for å opprettholde bygningens tekniske tilstand og redusere risikoen for fremtidige skader.

Anbefalte videre undersøkelser

Undersøke med selger og eventuelt forrige eier, vedrørende dokumentasjon / erklæringer på utførte oppussinger.

Dokumentasjonsmangler

Det er ikke fremlagt dokumentasjon / erklæringer på utførelse og materiell.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av bad, herunder oppbygning av vanntett sjikt.

DEL 2

2. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Inger Mette Arnesen**
Oppdragsgiver	**Nordvik avd. Sandvika**
Befaringsdato	**29.07.2026**
Rapportdato	**31.07.2026**
Rapportnummer	**393EE30E**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Bjørnekollen 25, 1344 Haslum**
Kommune	**Bærum**
Gnr / Bnr	**8 / 44 / 88**
Fnr	**—**
Snr	**—**
Bygningstype	**—**
Byggeår	**1960**
Eierform	**—**

Eiendomsinformasjon (forts.)

Tomteareal	**16.518 m²**

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	**Offentlig**
Avløp	**Offentlig**
Vei/adkomst	**Offentlig**

Oppvarming

- Fjernvarme

Oppvarming, varmerør bad, øvrige rom radiatorer.
Felles varmtvanns bereder i kjeller

Overordnet byggemetode
Boligblokk antatt fundamentert på fast masse / fjell, med bære konstruksjoner i stål og betong.
Gulv på grunn og kjellervegger i betong. Bærevegger og etasjeskiller i betong.
Yttervegger kledning mur puss og plater.
Flatt tak.

Generelle notater
Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg.
Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil og mangler ved boligen.

Borettslag Bjønekollen. Byggeår 1960.
3 roms leilighet i 3 etasje,
2 balkonger.
Bod i kjeller.
Parkering på tomt, men med lader eller fast plass må søkes styre / ansinitet.

Sentralt beliggende på Haslum, med gangavstand til buss og t-bane.
Korte avstander til barnehage, skoler og forretninger.

Oppvarming, varmerør bad, øvrige rom radiatorer.
Felles varmtvanns bereder i kjeller

Ventilasjon, naturlig avtrekk bad og kjøkken.
Kjøkken ventilator med kullfilter
Øvrige rom vindus ventiler.

Teknisk, døråpner, tv, internett, automatsikringer og røykvarslere.

Forutsetninger:
Boligen er besiktiget i dagslys og under de værforhold som forelå på befaringsdagen. Vurderingene er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige bygningsdeler uten destruktive inngrep, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at møblering, lagrede gjenstander, himlinger, innkassinger, gulvbelegg, snø, terrengforhold og øvrige forhold kan ha begrenset tilgjengelighet og inspeksjons mulighet på enkelte bygningsdeler. Det kan derfor forekomme skjulte feil, skader eller avvik som ikke var mulig å avdekke ved befaringen.

Bygningsdeler som ikke var tilgjengelige for inspeksjon er ikke vurdert utover det som fremgår av rapporten.

DEL 3
3. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Ja**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Nei**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Nei**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Nei**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Nei**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Nei**

Merknader

Det er ikke fremlagt dokumentasjon / erklæringer på utførelse og materiell.
Dokumentasjon, ligger antagelig hos styre.

Egenerklæringsskjema er ikke fremlagt.
Dette skjema følger som vedlegg til salgsprospekt. Det anbefales interessenter å lese igjennom skjema før et eventuelt salg / kjøp.

DEL 4

4. Lovlighetsmangler

Ingen lovlighetsmangler registrert.

DEL 5

5. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
3 etasje	73 m²	—	—	73 m²	
Balkong	—	—	8 m²	8 m²	
Balkong	—	—	4 m²	4 m²	
Bod kjeller	—	4 m²	—	4 m²	
Sum hovedbygning	**73 m²**	**4 m²**	**12 m²**	**89 m²**	

Arealopplysninger, målemetode og forbehold
Leilighet oppmålt med laser og iht. NS3940.

DEL 6

6. Opplysninger om rom for varig opphold

Seksjonsnotater
Arealet er oppmålt med laser. Rommene er definert ut fra bruk, uavhengig av hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.

Kjøkken, stue, bad, gang, bod (1,0 m2) og 2 soverom.
Bod kjeller 4,0 m2.
Parkering på tomt, med mulighet for fast plass m/lader, søkes hos styre.

3 etasje gulv, fliser bad, øvrige rom parkett og laminat.
3 etasje vegg, fliser bad, øvrige rom malt strie, tapet og malte flater.
3 etasje tak, alle rom malte flater.

Oppvarming:
Varmerør bad, øvrige rom radiatorer
Felles varmtvanns bereder i kjeller.

DEL 7

7. Våtrom

Seksjonsnotat – Overflater – vegger og himling
Bad oppusset 2003, av eier.
Fliser vegger og malt tak / himling.

Gulv monterte toaletter, servant m/skap, dusj dusjkabinett og opplegg vaskemaskin.
Naturlig avtrekk.

Bad – Overflater – vegger og himling TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

ANBEFALT TILTAK

Undersøke ventilasjon med styre i borettslag, vedrørende montering av avtrekks vifte på tak.

Seksjonsnotat – Overflater – gulv

Bad oppusset 2003, av eier.
Fliser gulv.

Gulv monterte toaletter, servant m/skap, dusj kabinett og opplegg vaskemaskin.
Naturlig avtrekk.

Bad – Overflater – gulv TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist svakt fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

ANBEFALT TILTAK

Avvike med svakt fall rundt sluk, bør på sikt utbedres ved oppussing / oppgradering av baderom.

Seksjonsnotat – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

Plast sluk 1 stk. sjekket for membran og klemring.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er ikke boret hull i tilstøtende vegger til dusj sone, pga. mur / betong vegger.

Dokumentasjon ikke fremvist, vedrørende oppbygging og materiell.

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

TG2 grunnet ikke fremlagt dokumentasjon / erklæringer på utførelse og materiell.
TG2 grunnet løs membran ved sluk, ikke klemt under klemring.

ÅRSAK

Skade på tette sjikt ved sluk / klemring.

RISIKO

En eventuell svikt i tette sjiktet kan føre til fuktskader i gulv konstruksjonen.

KONSEKVENS

En eventuell svikt i tette sjiktet kan føre til fuktskader i gulv konstruksjonen som først oppdages etter noe tid.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales ingen inngrep så lenge badet fungerer som forutsatt og det ikke registreres tegn til fuktskader.
Tette sjiktets utførelse bør påregnes utbedret ved en fremtidig rehabilitering av badet.

Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder



Seksjonsnotat – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2003 / 1960.

Seksjonsnotat – Ventilasjon

Bad naturlig avtrekk via kanal via kanal tak og friskluftstilførsel via spalte under dør.
Det må i samarbeide med borettslag vurdere felles avtrekks vifte på tak.

Seksjonsnotat – Sanitærutstyr og innredning
Det er registret noen fuktskader på innredning / servant skap.

Seksjonsnotat – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone
Leiligheten har ikke rør anlegg mot yttervegg.

Seksjonsnotat – Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Det er ikke boret hull i tilstøtende vegger til bad, grunnet mur / betong vegger.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater,
uten at det ble indikert fuktforskjeller.

Seksjonsnotat – Dokumentasjon for våtrom
Det er ikke fremlagt dokumentasjon / erklæringer på utførelse og materiell,
ved oppussing av bad 2003.

DEL 8

8. Kjøkken

Seksjonsnotat – Kjøkken
Kjøkken innredning alder ukjent, med slette fronter og nedfelt vaskekum i laminert benkeplate.
Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Kjøkken TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Vanninstallasjonen er fra ukjent alder (ca. 1990).
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabo konstruksjoner.

ÅRSAK

TG2 grunnet alder og slitasje og ikke montert automatisk vannstopper for vann i benkeskap.

RISIKO

Eldre røranlegg for kaldt og varmt vann, kan føre til lekkasje skader.

KONSEKVENS

Kan føre til fuktskader i gulv konstruksjonen ved lekkasje.

ANBEFALT TILTAK

Monter automatisk vannstopper i benkeskap.

Kjøkken – bilder



9. Toalettrom

Ingen registreringer.

DEL 10

10. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Seksjonsnotater

Øvrige rom fremstår oppusset og godt vedlikeholdt, uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje.
Vegger, vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflaten etter bilder, hyller etc. og noe
misfarge / skjolder hvor bilder, hyller og møbler har vært plassert.
Gulv vil det som regel være diverse slitasje og noe misfarge / riper hvor møbler har vært plassert.
Dette er normalt i en fraflyttet boenhet og at slike mindre avvik er å anse som normalt.

Gulvskjevhet målt med laser til 15 mm, under referanse nivå på 25 mm.

1. Registrering — TG1 – Svake avvik

VURDERING

Gulv, fliser bad, øvrige rom parkett og laminat.
Vegg, fliser bad, øvrige rom malt stri, tapet og malte flater.
Tak, malte flater.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak utover vanlig vedlikehold.

11. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Ingen registreringer.

12. Loft (innredet loftetasjerom)

Ingen registreringer.

13. Krypkjeller

Ingen registreringer.

14. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)
Ingen registreringer.

15. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
Ingen registreringer.

DEL 16

16. Ventilasjon generelt

Seksjonsnotater

Ventilasjons anlegg fra 1960.
Bad natulig avtrekk via kanal via kanal tak og friskluftstilførsel via spalte under dør.
Kjøkken ventilator med kullfilter.
Øvrige rom til luft fra vindus ventiler.

1. Registrering TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Ventilasjonsanlegget fra 1960.
Det var sist inspisert i ukjent.
Det var rengjort i ukjent.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

ÅRSAK

TG2 grunnet naturlig avtrekk fra bad.
Det er ikke lovlig iht. borettslag å montere mekanisk vifte på bad / kjøkken.

RISIKO

Dårlig avtrekk fra bad via kanal til tak, vil medfører høy luft fuktighet ved dusjing.

KONSEKVENS

Dårlig avtrekk fra bad via kanal til tak, medfører høy luft fuktighet ved dusjing.

ANBEFALT TILTAK

Bør i samarbeide med borettslag vurdere felles avtrekks vifte på tak.

DEL 17

17. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Seksjonsnotater

Utvendig anlegg fra 1960.
Innvendige stigeledninger fra 1960.
Røranlegg i leilighet fra 2003 / 1960.
3 etasje, bad med gulv montert toalett, servant m/skap, dusj kabinett og opplegg vaskemaskin.
Felles bereder plassert i kjeller, ikke adkomst..

Dokumentasjon ikke fremvist, på utførelse og materiell ved oppussing av bad 2003.

1. Registrering TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2003 / 1960.
Hoved stoppekranen er lokalisert og funksjons testet.
Materiale, sammenkoblings punkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblings punkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC gulv montert.

ÅRSAK

TG2 grunnet generelt alder og slitasje på avløpsrør og vannrør fra 1960,
og manglende dokumentasjon fra oppussing av bad 2003.

RISIKO

Ved en eventuell lekkasje fra koblingene kan vann
bli stående i bygnings konstruksjonen overtid før forholdet oppdages.

KONSEKVENS

En uoppdaget lekkasje kan føre til fuktskader på
bygningsdeler og øke omfanget av en eventuell skade.

ANBEFALT TILTAK

Avløpsrørene er utført i plast. Kun synlige og tilgjengelige deler i kjøkken / bad var tilgjengelige for inspeksjon.
Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller andre avvik på de tilgjengelige delene av rør anlegget.

18. Yttervegg

Ingen registreringer.

DEL 19

19. Vinduer og ytterdører

Seksjonsnotater

Vinduer og balkong /skyve dør med 2 lags isolerglass i trekarm og beslag, fra 1991 / 95.
Det ble ikke registret punkterte glass og det ble fortatt en enkel funksjons test av tilfeldig valgte vinduer.
Ytterdør fra byggeår 1960.

1. Registrering TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

ANBEFALT TILTAK

Ytterdør må på sikt skiftes i samarbeide med styr, for å bedre brannsikring, støy belasting og tetting.
Vinduer og balkong dører må skiftes eller vedlikeholdes i samarbeid med borettslag.

20. Yttertak

Ingen registreringer.

DEL 21

21. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Seksjonsnotat – Balkonger

Balkong 3 etasje, stue, 8,0 m2, vest vendt, betongdekke m/tre plast flis. Rekkverk høyde 1,1 meter.
Balkong 3 etasje, soverom, 4,0 m2, øst vendt, betongdekke malt. Rekkverk høyde 0,95 meter.

Balkonger TG1 – Svake avvik

VURDERING

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist skader i tettesjiktet.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak, vurderes til å være i god stand, men vil trenge normalt vedlikeholdt.

22. Terrasser og platting på terreng

Ingen registreringer.

23. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Ingen registreringer.

24. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Ingen registreringer.

25. Andre forhold innvendig

Ingen registreringer.

26. Andre forhold utvendig

Ingen registreringer.

27. Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Ingen registreringer.

28. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert / oppgradert i 1960, innmat sikringsskap oppgradert.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er observert noe synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter / elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Framlagt dokumentasjon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon / erklæringer på utførelse eller matriell.
Sikringsskap i trappegang. Automatsikringer 4 stk og digital strømmåler.
Det elektriske anlegget er trolig dimensjonert opp mot dagens krav / standard.
Det elektriske anlegg er ikke vurdert, kun beskrevet.

Det anbefales at el. anlegget blir vurdert av en autorisert elektromontør.

Avvik

Ingen avvik registrert.

Anbefalt tiltak

Det anbefales at el. anlegget blir vurdert av en autorisert elektromontør.
Ingen tiltak, vurderes til å være i god stand, men vil trenge normalt ettersyn og vedlikeholdt.

Bilder



29. Branntekniske forhold

Ingen observasjoner registrert.

30. Lyd- og støyforhold
Ingen observasjoner registrert.

31. Innvendige trapper
Ingen observasjoner registrert.

32. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
Ingen observasjoner registrert.

33. Radon
Ingen observasjoner registrert.

34. Skadedyr og fuktkrevende insekter
Ingen observasjoner registrert.

DEL 35

35. Oppsummering / konklusjon
TG2 – Vesentlige avvik

Antall punkter: 4

1. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Avvik: Innvendige vann og avløpsrør er fra 2003 / 1960.
Hoved stoppekranen er lokalisert og funksjons testet.
Materiale, sammenkoblings punkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblings punkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC gulv montert.
Konsekvens: En uoppdaget lekkasje kan føre til fuktskader på
bygningsdeler og øke omfanget av en eventuell skade.
Anbefalt tiltak: Avløpsrørene er utført i plast. Kun synlige og tilgjengelige deler i kjøkken / bad var tilgjengelige for inspeksjon.
Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller andre avvik på de tilgjengelige delene av rør anlegget.

2. Kjøkken – Kjøkken

Avvik: Vanninstallasjonen er fra ukjent alder (ca. 1990).
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabo konstruksjoner.
Konsekvens: Kan føre til fuktskader i gulv konstruksjonen ved lekkasje.
Anbefalt tiltak: Monter automatisk vannstopper i benkeskap.

3. Ventilasjon generelt

Avvik: Ventilasjonsanlegget fra 1960.
Det var sist inspisert i ukjent.
Det var rengjort i ukjent.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.
Konsekvens: Dårlig avtrekk fra bad via kanal til tak, medfører høy luft fuktighet ved dusjing.
Anbefalt tiltak: Bør i samarbeide med borettslag vurdere felles avtrekks vifte på tak.

4. Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

Avvik: TG2 grunnet ikke fremlagt dokumentasjon / erklæringer på utførelse og materiell.
TG2 grunnet løs membran ved sluk, ikke klemt under klemring.
Konsekvens: En eventuell svikt i tette sjiktet kan føre til fuktskader i gulv konstruksjonen som først oppdages etter noe tid.
Anbefalt tiltak: Det anbefales ingen inngrep så lenge badet fungerer som forutsatt og det ikke registreres tegn til fuktskader.
Tette sjiktets utførelse bør påregnes utbedret ved en fremtidig rehabilitering av badet.

Signatur og dato

Befaringsdato	**29.07.2026**
Rapportdato	**31.07.2026**
Takstmann	**Are Viggen**
Tittel	**Byggmester & takstmann**

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Inger Mette Arnesen	9578-5999-4-1699455	2026-07-29 12:59:01

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
29. juli 2026

Oppdragsnummer
45-0112/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjørnekollen 25, 1344 HASLUM

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Inger Mette Arnesen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2002

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?
Ja
Polisenummer: 3441528
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

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: Husker ikke. Ble utført like etter overtakelsen i 2002.

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

Eventuell kommentar: Usikker

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

Eventuell kommentar: Tror ikke det finnes.

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade oppgradert tidligere og pågående oppgraderinger av fasade via borretslaget.

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Oppgradering av sikringsskap via borretslaget i 2012 utført av Ørnulf Wiig Installasjon. Finner ikke erklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? April 2018

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Via borettslaget. Plass følger ikke.

---

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

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Ja

Beskriv: Rens av ventilasjonskanaler i 2025

---

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?

Ja

Beskriv: Lekkasje fra badekar like etter overtakelse i 2002. Bad ble renovert som følge av dette. Sprekk i flis på vegg på badet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ingen ilsted

---

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?

Ja

Beskriv: sprekker i puss på fasade som skal utbedres. Noe visuelle sprekker i malingen i tak innvendig.

---

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?

Ja

Beskriv: Noe sprekker i puss på fasade som skal utbedres.

---

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?

Ja

Beskriv: Feil på radiator i 2006 som ble utbedret av borretslaget.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Se rapport fra takstmann ifm salgsoppgave.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Se rapport fra takstmann ifm salgsoppgave.

---

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?

Ja

Beskriv: Fasade skal pusses og males i 2026/27

---

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?

Nei

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Felleskostander har blitt i økt i 2026 pga lån til fasadearbeider.

---

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: 45-0112/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Inger Mette Arnesen	**2026-07-29**

Identifikasjon

Inger Mette Arnesen

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



Adresse **Bjørnekollen 25, 1344 HASLUM**	
Dato for energimerking **29.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-324898**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6680933**
Gårdsnummer **8**	Bruksnummer **44**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0304**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1959**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **74,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **74,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Gass**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **245,71 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **243,94 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 052 kWh**



Bjørnekollen 25, 1344 HASLUM

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Bjørnekollen 25, 1344 HASLUM

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: 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.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 7: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 8: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 9: Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer

Dersom det er mer enn to år siden siste service på kjelanlegget bør dette gjennomføres umiddelbart. Det anbefales service på brenner og kjel minst en gang i året. Et røykgasstermometer er også en svært lønnsom investering. Med et slikt vet du når kjelen bør feies, og du får også vite om den er feiljustert og soter. (For oljefyringsanlegg finnes en frivillig norsk inspeksjons-/kontrollordning, ”Effektiv Oljefyring” (EO)).

Tiltak 10: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 11: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand.Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 13: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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.

Brukertiltak

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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 24: 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 25: 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 26: 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 27: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 28: 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 29: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Bjørnekollen Borettslag A/L



Ordinær generalforsamling | 2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andels / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Bjørnekollen Borettslag A/L

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

- Alle Andelseiere har rett til å delta i Ordinær generalforsamling med forslags-, tale-, og stemmerett.
- Hver andelseier har kun en stemme uansett antall andeler de eier.
- Hvor flere eier en andel i fellesskap, kan det bare avgis en stemme for hver andel.
- Det er anledning til å møte med fullmakt.
- Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Bjørnekollen Borettslag A/L

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Bjørnekollen Borettslag A/L

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

Tid: onsdag 22.04.2026 kl. 18:00
Sted: Styrerommet ved Bjørnekollen 31

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen, men styret ønsker å informere beboer om dette:

I løpet av det siste året har det blitt hensatt mye søppel i fellesarealene og utendørs, deriblant skap, sofa, sykler, puter, bag og gulvteppe. Det virker som om noen finner det lettere å forsøple borettslaget enn å frakte avfall til Isi for egen regning. Når styret prøver å finne eierne, melder ingen seg.

Som en konsekvens av dette så har styret besluttet følgende: Når containeren kommer i mai må styret bruke den første dagen til å kaste alt som er satt igjen det siste året, før den blir tilgjengelig for resten. Dette betyr at containeren vil være tilgjengelig i kortere tid for beboerne i Bjørnekollen.
Hvis dette ikke opphører, vil styret måtte vurdere å øke felleskostnadene ytterligere for å dekke ekstrautgiftene som frakt til Isi medfører

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

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 252 700,- til intern fordeling.

6. Saker fra styret

6.1 Valg av revisor.

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

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

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

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

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

6.2 Trefelling bak store blokka, mot Haslum banen

Det ønskes fjerning av en del store gamle trær, og rydde linje langs kanten, som igjen vil gi plass til ungskog som kommer nedi bakken. Trærne felles og kappes i kubber, som selges eller deles ut fritt til beboere. Se vedlegg for merking av gjeldene trær.

Forslag til vedtak: At dette godtas, og trefelling kan utføres i sen høst eller februar/mars.

Styrets innstilling: At dette godtas, og trefelling kan utføres i sen høst eller februar/mars.

6.3 Betongrehabilitering av balkonger

Styret i Borettslaget har i de senere år observert skader på balkonger. Etter samråd med ABBL, engasjerte styret Ødegård og Lund AS for å få utført en stikkprøvebasert tilstandsanalyse av balkongene i armert betong. Og etter tilsyns resultatet er behovet for igangsettelse av dette prosjektet stort.

Derfor er vi nå i gang med dette prosjekt, i samråd med ABBL og Ødegård og Lund AS, for utbedring av dette.

Dette vil i utgangspunktet foregå over 2 år.

2026 Lille-blokka

2027 Store-blokka

Og det vil holdes 2 separate infomøter om dette prosjektet senere, et for lille-blokka og et for store-blokka.

Forslag til vedtak: Styrets forslag tas til orientering, og styret fullfører jobben i samarbeid med ABBL og Ødegård og Lund.

Da dette er et nødvendig arbeid finnes intet alternativ.

7. Budsjettforslag for 2026

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

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Det velges ny styreleder for 2 år

Forslag til vedtak: At Audun Opdal velges som styreleder for 2 år

8.2 Valg av styremedlemmer

Det er 1 styremedlem på valg, og som velges for 2 år

Forslag til vedtak: At Kaya Mariken Østlyngen Tonn gjenvelges for 2 år

8.3 Valg av varamedlemmer

Det er 3 varamedlem på valg for 1 år.

I år er det meldt inn 4 interessenter;

Peter Sarmilan Pathmanathan

Ieva Ailte

Lars Inge Ritland Jørgensen

Sven Erik Stor-Re

Valgkomiteen viser til forslag til styret som er vedlagt:

Styrets innstilling: At følgende personer velges for 1 år

Peter Sarmilan Pathmanathan

Ieva Ailte

Sven Erik Stor-Re

8.4 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: At styret fortsatt settes som valgkomite

8.5 Valg av delegerte til ABBLs generalforsamling

I følge ABBL sine vedtekter pkt. 6.6., skal delegerte velges etter følgende regler:

«Andelseiere i tilknyttede borettslag velger en delegert med vararepresentant for hvert påbegynte 50-talls andelseiere i borettslaget».

Det betyr at Bjørnekollen Borettslag skal velge inntil 3 delegerte.

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

Med vennlig hilsen
Bjørnekollen Borettslag A/L
Styret

Bjørnekollen Borettslag A/L

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Sven Erik Stor-Re, Bjørnekollen 7
Styremedlem, Malgorzata Sypniewska Bersvendsen, Bjørnekollen 7
Styremedlem, Jorunn Ulvestad, Bjørnekollen 23
Styremedlem, Kaya Mariken Østlyngen Tonn, Bjørnekollen 7
Varamedlem, Dag Kristian Borthen, Bjørnekollen 7
Varamedlem, Johanna Dahl Bryne, Bjørnekollen 31
Varamedlem, Audun Opdal, Bjørnekollen 23

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 115 andeler. Selskapets navn er Bjørnekollen Borettslag A/L med org.nr.: 955079094 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441528

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 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

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

HMS/Internkontroll

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

Bjørnekollen Borettslag A/L bruker ABBLs HMS system, samt Kuba, som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et overskudd på kr 564.207,-

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

Styret har i perioden gjennomført 10 fysiske styremøter.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

Rens av ventilasjons anlegg- 5 årlig

Bytte av styringsenheter gassanlegg

Bytte av styringsenhet ventilasjon, oppgang 23, 25 og halve 27

I forbindelse med bytte/vedlikehold av dekke/fasade på balkonger over/under verandaer i lille og store-blokka, er det utført en betonganalyse som gjennomføres i samarbeid med ABBL og Ødegård og Lund AS. Rehab-prosjektet jobbes videre med i 2026/2027

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

Videre prosess av betongrehabilitering av balkonger i Bjørnekollen.

Dette vil pågå i 2026 i lille- blokka, og 2027 i store- blokka

Kommende 5-års periode

Avvik på lekeplassen må utbedres i henhold til gjeldende regelverk

Kommende 10-års periode

Start på utskifting av vinduer

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Bjørnekollen Borettslag A/L, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	8 178 942	7 494 408	8 311 440	8 450 983
Annen driftsinntekt	2	550 543	501 621	507 500	580 000
Sum inntekter		8 729 485	7 996 029	8 818 940	9 030 983
Kostnader					
Lønnskostnad	3	480 660	517 121	573 875	571 860
Avskrivninger	4	4 167	0	0	16 667
Kostnad lokaler	5	4 108 591	3 877 090	3 840 000	3 824 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	6	25 565	17 386	0	11 000
Reparasjon og vedlikehold	7	485 082	446 779	655 000	460 000
Periodisk vedlikehold	8	0	1 356 813	0	0
Påkostning, rehabilitering, investering	9	0	0	0	250 000
Annen driftskostnad	10	1 484 072	1 284 769	1 390 000	1 538 500
Sum kostnader		6 588 137	7 499 958	6 458 875	6 672 027
Resultat før finansielle poster		2 141 348	496 071	2 360 065	2 358 956
Finansielle poster					
Finansinntekt	11	2 387	17 250	5 000	4 000
Finanskostnad	12	1 579 528	1 615 597	1 614 456	1 501 868
Sum finansielle poster		-1 577 141	-1 598 347	-1 609 456	-1 497 868
Årsresultat		564 207	-1 102 276	750 609	861 088

Balanse Bjørnekollen Borettslag A/L, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter		5 513 011	5 513 011
Garasjer		9 600	9 600
Arbeidsmaskiner	13	45 833	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol	14	-1 000	-1 000
Sum varige driftsmidler		5 567 445	5 521 611
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		5 567 445	5 521 611
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		18 509	19 261
Andre fordringer	15	63 597	341 453
Sum fordringer		82 106	360 714
Bankinnskudd, kasse o.l	16	916 022	736 902
Sum omløpsmidler		998 128	1 097 617
Sum eiendeler		6 565 573	6 619 228

Balanse Bjørnekollen Borettslag A/L, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	17	11 200	11 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	17	-21 443 106	-22 007 313
Sum egenkapital		-21 431 906	-21 996 113
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	18, 19	26 265 704	27 027 754
Øvrig langsiktig gjeld	20	978 000	978 000
Sum langsiktig gjeld		27 243 704	28 005 754
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		544 494	396 287
Forskudd innbetalinger		67 829	56 987
Annen kortsiktig gjeld	21	141 451	156 313
Sum kortsiktig gjeld		753 774	609 587
Sum gjeld		27 997 478	28 615 341
Sum egenkapital og gjeld		6 565 573	6 619 228

Bjørnekollen Borettslag A/L

Sted:_____, dato:_____

Sven Erik Stor-Re
Styreleder

Jorunn Ulvestad
Styremedlem

Kaya Mariken Østlyngen Tonn
Styremedlem

Malgorzata Sypniewska Bersvendsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	4 754 854	4 075 102	4 816 700	4 974 743
Brensel	1 007 928	1 007 928	1 038 240	1 038 240
Felleskostnader næring	96 892	93 859	97 000	98 000
Avregning felleskostnader næring	14 440	17 289	54 500	15 000
Avdrag ordinære lån	869 916	881 687	870 000	823 000
Renter ordinære lån	1 434 912	1 418 543	1 435 000	1 502 000
Sum	**8 178 942**	**7 494 408**	**8 311 440**	**8 450 983**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Salg nøkler/håndsendere	800	400	1 500	2 000
Diverse inntekter	13 931	1 000	0	0
Garasjeinntekter	105 600	104 600	110 000	110 000
Oppstillingsplass	94 000	92 950	107 000	107 000
Utleie skattbar inntekt	208 496	211 343	215 000	225 000
Vaskeriinntekter	20 700	20 300	18 000	21 000
Utleie bod	107 016	71 028	56 000	115 000
Sum	**550 543**	**501 621**	**507 500**	**580 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	188 498	186 078	200 000	200 000
Påløpte feriepenger	24 810	19 883	24 000	24 000
Påløpte feriepenger	0	4 581	0	0
Styrehonorar	249 200	252 600	260 000	260 000
Andre honorarer	0	0	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	55 900	60 454	66 700	64 860
Arbeidsgiveravgift feriepenger	3 498	3 449	3 175	3 000
Refusjon sykepenger	-41 246	-9 925	0	0
Sum	**480 660**	**517 121**	**573 875**	**571 860**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2022: 1

Note 4 - Avskrivninger

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Avskrivning på maskiner	4 167	0	0	16 667
Sum	**4 167**	**0**	**0**	**16 667**

Note 5 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 210 126	1 085 204	1 254 000	1 180 000
Vaktmestertjenester	0	5 353	0	0
Lys, varme, energi	2 193 784	2 124 317	1 960 000	1 960 000
Renhold	190 110	176 583	179 000	179 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	396 853	373 523	327 000	385 000
Sommer- og vinterkostnader	117 718	112 112	120 000	120 000
Sum	**4 108 591**	**3 877 090**	**3 840 000**	**3 824 000**

Note 6 - Verktøy , inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	9 627	17 386	0	6 000
Driftsmateriale	901	0	0	5 000
IT-tjenester	14 557	0	0	0
Rekvisita	480	0	0	0
Sum	**25 565**	**17 386**	**0**	**11 000**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	324 277	341 349	350 000	350 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	154 333	80 567	100 000	100 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	3 954	4 863	5 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	200 000	0
Forsikringsskadesaker	2 518	20 000	0	0
Sum	**485 082**	**446 779**	**655 000**	**460 000**

Note 8 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum	0	1 356 813	0	0

Note 9 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum	0	0	0	250 000

Note 10 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	239 100	229 305	240 000	247 000
Elektronisk kommunikasjon	1 425	0	0	2 000
Porto og andre forsendelseskostnader	8 256	8 476	11 000	11 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	745 890	624 029	640 000	764 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	10 220	11 326	14 000	7 000
Gave, blomster	0	383	1 500	1 000
Kontingent boligbyggelaget	57 500	57 500	57 500	57 500
Forsikringspremie	399 201	333 722	400 000	421 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	8 415	9 548	16 000	16 000
Bank og kortgebyrer	8 360	8 400	8 000	8 000
Andre gebyrer	-2	0	0	0
Kostnader for bomiljøtiltak	5 708	2 079	2 000	4 000
Sum	**1 484 072**	**1 284 769**	**1 390 000**	**1 538 500**

Note 11 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	1 706	14 119	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	2	1	0	0
Renter plasseringskonto	679	3 130	5 000	4 000
Sum	**2 387**	**17 250**	**5 000**	**4 000**

Note 12 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	1 579 528	1 615 597	1 614 456	1 501 868
Sum	**1 579 528**	**1 615 597**	**1 614 456**	**1 501 868**

Note 13 - Arbeidsmaskiner

	Snøfreser	Stiga Rider Park	Snøfreser Honda	Cramer - Traktorgressklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	18 425	43 000	49 900	0
Årets tilgang :	0	0	0	50 000
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	18 425	43 000	49 900	50 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	18 425	43 000	49 900	4 167
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	45 833
Årets avskrivninger :	0	0	0	4 167
Anskaffelsesår :	2015	2015	2019	2025
Antatt levetid i år :	3	3	3	3

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

	Renovasjonsanlegg	Renovasjonsanlegg	Vaskemaskiner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	815 573	1 125 000	91 827
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	815 573	1 125 000	91 827
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	815 573	1 125 000	91 827
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0
Anskaffelsesår :	2017	2017	2009
Antatt levetid i år :	5	5	3

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og årlige avskrivninger

Note 15 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Restanse medlemskrav	1	0
Annen restanse	1	1
Periodisering kostnader	63 595	341 453
Sum	**63 597**	**341 453**

Kortsiktige fordringer

Note 16 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	908 601	729 161
Sparekonto Boligbanken	2 542	2 443
Skattetrekkskonto	4 879	5 298
Sum	**916 022**	**736 902**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 17 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Innskutt andelskapital	**11 200**	**11 200**
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-22 007 313	-20 905 037
Fra årets resultat	564 207	-1 102 276
Sum annen egenkapital	-21 443 106	-22 007 313
Sum egenkapital	-21 431 906	-21 996 113

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

Note 18 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	26 265 704	27 027 754
Sum	**26 265 704**	**27 027 754**

Det er stilt følgende pant: Lån med pant i borettslagets gnr/bnr. Tinglyst pant er kr 25.102.000,-

Note 19 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**
Formål:	Refinansiering + takrehab
Lånenummer:	**96660167274**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	5.80 %
Beregnet innfridd:	10.05.2044
Opprinnelig lånebeløp:	27 564 734
Lånesaldo 01.01:	27 027 754
Avdrag i perioden:	762 050
Lånesaldo 31.12:	**26 265 704**
Saldo 5 år frem i tid:	21 625 468

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660167274	1	325 003	325 003
	2	306 907	613 814
	3	297 785	893 355
	1	289 251	289 251
	32	258 649	8 276 768
	11	256 295	2 819 245
	20	222 603	4 452 060
	6	221 279	1 327 674
	1	208 148	208 148
	1	198 548	198 548
	3	197 003	591 009
	27	190 529	5 144 283
	3	178 906	536 718
	1	174 198	174 198
	1	158 603	158 603
	1	142 419	142 419
	1	114 612	114 612

Note 20 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Borettsinnskudd	978 000	978 000
Sum	**978 000**	**978 000**

Note 21 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Depositum	21 926	21 926
Skattetrekk	4 879	5 298
Skyldig arbeidsgiveravgift	610	4 525
Påløpt arbeidsgiveravgift	3 772	3 772
Påløpt arbeidsgiveravgift	-274	-322
Påløpte feriepenger	-1 940	-2 286
Påløpte feriepenger	26 750	26 750
Påløpte renter	84 227	94 649
Forskudd/overdekn medlemskrav	1 500	2 000
Sum	**141 451**	**156 313**

Note 22 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	488 030	408 625
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	564 207	-1 102 276
Tilbakeføring avskrivninger	4 167	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-762 050	-26 380 894
Årets endring disponible midler	-193 676	-27 483 170
Disponible midler UB	244 353	488 030

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjørnekollen Borettslag A/L

Styreleder	Sven Erik Stor-Re (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Jorunn Ulvestad (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Henning Ulf Hverven (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Kaya Mariken Østlyngen Tonn (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Malgorzata Sypniewska Bersvendsen (sign.)	24.03.2026

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

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

Til generalforsamlingen i AL Bjørnekollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Penneo document key: YJJ32-JZ5RF-L10OE-7ZDOU-HR337-U7PEG

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: YJJ32-JZ5RF-L10OE-7ZDOU-HR337-U7PEG

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-24 15:23:47 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: YJJ32-JZ5RF-L10OE-7ZDOU-HR337-U7PEG

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

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

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

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

Bilder til punkt 6.2 trefelling





Styret/Valgkomiteens innstilling til valg i Bjørnekollen borettslag 2026

Styreleder:	Sven Erik Stor-Re	På valg, 2 år, ønsker ikke gjenvalg
Ny kandidat:	Audun Opdal	Velges for 2 år
Styremedlem:	Jorunn Ulvestad	Ikke på valg (valgt 2 år 2025)
	Kaya Tonn	På valg, 2 år, ønsker gjenvalg
	Malgorzata S Bersvendsen	Ikke på valg (valgt 2 år 2025)
Varamedlem:	Dag Kristian Borthen	På valg 1år, ønsker ikke gjenvalg
	Audun Opdal	På valg 1år, rolle endring
	Johanna Bryne	På valg 1 år, ønsker ikke gjenvalg

Nye kandidater til vara:

Sven Erik Stor-Re	På valg 1 år
Peter Sarmilan Pathmanathan	På valg 1 år
Ieva Ailte	På valg 1 år

Valgkomiteen: Styret

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bjørnekollen Borettslag A/L onsdag 22.04.2026 kl. 18:00 - Styrerommet ved Bjørnekollen 31.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Sven Erik Stor-Re ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Mohammad Naveed v/ABBL ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 31 andelseiere som registrerte seg. Det ble levert 2 fullmakter, totalt 33 stemmeberettigede.
Fra ABBL møtte Mohammad Naveed.

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Roald Strangstadstuen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjennes.

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen, men styret ønsker å informere beboer om dette:

I løpet av det siste året har det blitt hensatt mye søppel i fellesarealene og utendørs, deriblant skap, sofa, sykler, puter, bag og gulvteppe. Det virker som om noen finner det lettere å forsøple borettslaget enn å frakte avfall til Isi for egen regning. Når styret prøver å finne eierne, melder ingen seg.

Som en konsekvens av dette så har styret besluttet følgende: Når containeren kommer i mai må styret bruke den første dagen til å kaste alt som er satt igjen det siste året, før den blir tilgjengelig for resten. Dette betyr at containeren vil være tilgjengelig i kortere tid for

beboerne i Bjørnekollen.
Hvis dette ikke opphører, vil styret måtte vurdere å øke felleskostnadene ytterligere for å dekke ekstrautgiftene som frakt til Isi medfører

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Ansvarsfrihet for styret

Vedtak:
Ansvarsfrihet for styret ble godkjent.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Vedtak:
Styret får kr 252.700,- til intern fordeling. Godkjent.

6. Saker fra styret

6.1 Valg av revisor.

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

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

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

Vedtak:
Generalforsamlingen velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Bjørnekollen Borettslag A/L. Bjørnekollen Borettslag A/L nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

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

6.2 Trefelling bak store blokka, mot Haslum banen

Det ønskes fjerning av en del store gamle trær, og rydde linje langs kanten, som igjen vil gi plass til ungskog som kommer nedi bakken. Trærne felles og kappes i kubber, som selges eller deles ut fritt til beboere. Se vedlegg for merking av gjeldene trær.

Vedtak:
Trefelling godtas og kan utføres i sen høst eller februar/mars.

Forslaget ble nedstemt med 12 stemmer for og 14 stemmer imot.

6.3 Betongrehabilitering av balkonger

Styret i Borettslaget har i de senere år observert skader på balkonger. Etter samråd med ABBL, engasjerte styret Ødegård og Lund AS for å få utført en stikkprøvebasert tilstandsanalyse av balkongene i armert betong. Og etter tilsyns resultatet er behovet for igangsettelse av dette prosjektet stort.

Derfor er vi nå i gang med dette prosjekt, i samråd med ABBL og Ødegård og Lund AS, for utbedring av dette.

Dette vil i utgangspunktet foregå over 2 år.

2026 Lille-blokka

2027 Store-blokka

Og det vil holdes 2 separate infomøter om dette prosjektet senere, et for lille-blokka og et for store-blokka.

Vedtak:
Styrets forslag tas til orientering, og styret fullfører jobben i samarbeid med ABBL og Ødegård og Lund.

Da dette er et nødvendig arbeid finnes intet alternativ.

7. Budsjettforslag for 2026

Vedtak:
Styrets forslag til budsjett ble tatt orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Det velges ny styreleder for 2 år

Vedtak:
Sven Erik Stor-Re ble gjenvalgt som styreleder for 2 år. På valg i 2028.

8.2 Valg av styremedlemmer

Det er 1 styremedlem på valg, og som velges for 2 år

Vedtak:
Kaya Mariken Østlyngen Tonn ble gjenvalgt som styremedlem for to år. På valg i 2028.

8.3 Valg av varamedlemmer

Det er 3 varamedlem på valg for 1 år.

I år er det meldt inn 4 interessenter;

Peter Sarmilan Pathmanathan

Ieva Ailte

Lars Inge Ritland Jørgensen

Sven Erik Stor-Re

Valgkomiteen viser til forslag til styret som er vedlagt:

Vedtak:
Peter Sarmilan Pathmanathan ble valgt som varamedlem for ett år. På valg i 2027.

Ieva Ailte ble valgt som varamedlem for ett år. På valg i 2027.

Audun Opdal ble valgt som varamedlem for ett år. På valg i 2027.

8.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Styret fortsetter som valgkomite.

8.5 Valg av delegerte til ABBLs generalforsamling

I følge ABBL sine vedtekter pkt. 6.6., skal delegerte velges etter følgende regler:

«Andelseiere i tilknyttede borettslag velger en delegert med vararepresentant for hvert påbegynte 50-talls andelseiere i borettslaget».

Det betyr at Bjørnekollen Borettslag skal velge inntil 3 delegerte.

Vedtak:
Sven Erik Stor-Re og Audun Opdal ble valgt som delegerte til ABBLs generalforsamling.

Protokoll for Bjørnekollen Borettslag A/L

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sven Erik Stor-Re (sign.)	23.04.2026
Protokollvitne	Roald Strangstadstuen (sign.)	23.04.2026

VEDTEKTER

FOR

A/L BJØRNEKOLLEN BORETTSLAG

tilknyttet

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG A/L

vedtatt på konstituerende generalforsamling 12.04.62
med endringer av 29.03.78, 07.01.82, 12.04.82, 08.04.92, 14.04.93.
Revidert iht. ny lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39,
på ekstraordinær generalforsamling 24.11.05.
Endret på ordinær generalforsamling 28. mars 2011, 28. mars 2012 og 6. april 2016.
Sist endret på ordinær generalforsamling 06. mars 2018

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

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

Forretningskontoret er i Bærum kommune.

Borettslaget er tilknyttet Asker og Bærum Boligbyggelag A/L, 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 vedtektene § 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. Parkeringsplasser

Parkeringsplassene, både betalingsplasser og gratisplasser, skal ikke benyttes til hensetting av hengere og uregistrerte kjøretøy.

§ 6. 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.

§ 7. Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

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

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

Uavhengig av det som er nevnt ovenfor, har borettslaget ansvar for utskiftning av sluk, samt vedlikehold og utskiftning av sikringsskap.

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.

§ 8. Borettslagets plikter

Borettslaget skal:

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

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

c) Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligene. Laget har rett til å oppføre slike installasjoner i boligene dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for andeleieren. Der det er nødvendig med bygningsmessige inngrep for å skaffe tilgang til ovennevnte installasjoner, er borettslaget kun ansvarlig for etterarbeider tilsvarende utbedring av selve inngrepet med tilbakesetting til ordinær, enkel standard. Eventuelle påkostninger eller utbedringer utover det som her er nevnt, må bekostes av andelseieren, uansett hvilken standard boligen var i før inngrepet fant sted.

§ 9. Forandringer av bygning eller bolig

Andelseiere må ikke uten godkjennelse fra borettslagets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygningen eller boligen, sette opp skillevegger og lignende, flislegge balkong, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser m.m.

§ 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 - og dernest Bærum kommune - forkjøpsrett. Borettslagets styre skal sørge for at de forkjøpsrettsberettigede får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Oppfordring om å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal kunngjøres i minst én avis som er vanlig lest på stedet, samt for andelseierne i borettslaget også ved oppslag og/eller internt rundskriv. 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

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og 3 andre medlemmer med 3 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.

§ 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.

Styret kan kommunisere med alle andelserierne og leietakere elektronisk. Det er den enkelte andelseiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret vil kommunikasjonene skje pr post.

§ 18. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsoppgjør, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
3. Spørsmål om ansvarsfrihet.
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. vedtektenes § 13.
5. Eventuell godtgjørelse til styret.
6. 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 møteleders stemme utslaget. Har han eller hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 20. Fellesutgifter/-inntekter

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

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

§ 21. Forsikring

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

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

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

§ 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.

HUSORDENSREGLERf

for

A/L BJØRNEKOLLEN BORETTSLAG

(endret på ordinær generalforsamling 18. april 2002, 28.april 2003,
7. mai 2007, 16.april 2008, 28. mars 2011, 8. april 2015, 28.03.2023 og 05.03.2024)

Hver enkelt borettshaver er medansvarlig for at husordensreglene blir fulgt. De skal sikre den enkelte beboer ro, orden og hygge i hjemmet. Leilighetene skal brukes slik at andre leieboere ikke sjeneres.

Meldinger og rundskriv som medfølger Velkomstheftet er å betrakte som tillegg til husordensreglene. Likeledes vil eventuelle fremtidige meldinger som Styret kommer med angående leilighetens vedlikehold og bruk bli å betrakte som slikt tillegg.

Brudd på husordensreglene meddeles Styret skriftlig. Særlig alvorlige forhold og/eller gjentagelser kan medføre oppsigelse.

Beboerne plikter å orientere seg om forhold som angår bruk av leiligheten og fellesarealene. Videre plikter beboerne å gi beskjed til Styret/Vaktmester umiddelbart hvis skader eller farlige situasjoner oppstår

I. LEILIGHETENE

f

Ro i leiligheten

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00.

Vesentlig støy slik som **boring, pussing, banking** og lignende, forstyrrende sang og musikk, skal ikke skje utenfor følgende tidsrom:

hverdager	kl. 07.00 – 19.30
lørdager	kl. 11.00 – 18.00
søn- og helligdager	ikke tillatt.

Det er tillatt å bruke vaskemaskin/tørketrommel/oppvaskmaskin fram til kl. 21.00.

Hund, katt

Det er anledning til å søke styret om å holde hund og katt.
Hunder skal luftes i bånd langs veikanten eller i skogen bak blokk 1.
Avføring skal plukkes opp og hundeeier må variere lufteløypa, slik at det ikke urineres på samme sted hver dag. Dette gir stygge flekker på gresset. Lekeområdene skal ikke brukes til lufting. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
Alle hunder som ferdes på vårt område, inklusiv hunder på besøk, skal alltid holdes i bånd. Også når de ferdes i oppgangene.

Bad, WC, kraner og ledninger

Borettshaverne skal sørge for at unødig piping/susing i rørene unngås.
Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet.

Viktig: Fett og/eller kaffe-/tegrut må ikke tømmes i vask eller sluk.
Skyll en gang i mellom med salmiakk og varmt vann for at avløpsrørene ikke skal stoppes til. Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan stenges med det samme, bør man surre et håndkle eller lignende rundt stedet med en snipp av håndkledet hengende ned i vasken eller i en bøtte slik at vannet samles opp.

Luke på baderom

Hensikten med baderomsluken er å gi adkomst til rørsjakten. Denne luken må derfor ikke tildekkes ved fremtidig oppussing med fliser, tapet eller lignende.

Fast inventar

Viktig: Utskifting av radiatorer og røropplegg kan bare finne sted etter Styrets godkjennelse. Videre må slikt arbeid utføres utenom fyringssesongen, d.v.s. i perioden juni – medio september.

Kjøkkenvifter

I henhold til brannforskriftene er det strengt forbudt å koble kjøkkenvifter til friskluftanlegget.

Veggdyrkontroll

Beboerne må øyeblikkelig melde fra til Styret hvis det er mistanke om veggdyr, kakerlakker eller lignende i en leilighet. Styret skal ha uhindret adgang til å foreta inspeksjon i leilighetene for å konstatere om det finnes veggdyr eller annet utøy.

Hvis det er påvist veggdyr eller annet utøy i leiligheten, må beboeren for egen regning få leiligheten rengjort, eventuelt rette seg etter de pålegg som Styret gir, og få dette utført.

Fremleie

Borettshaver må bebo leiligheten i minst ett (1) år før det kan søkes om fremleie. Fremleiesøknad godkjent av Styret må foreligge før fremleie kan finne sted. Fremleie kan innvilges for ett (1) år ad gangen. Maksimal fremleietid er to (2) år, med mindre det foreligger spesielle forhold.

Borettshaveren har ansvar overfor Borettslaget for eventuelle skader eller ulemper som følge av fremleie. Borettshaver plikter å underrette fremleier om husordensreglene, og fremleier plikter på sin side å rette seg etter disse.

Lufting av sengetøy/tekstiler

På vestsiden av blokkene er lufting ut fra balkongene ikke tillatt. På østsiden av blokkene kan lufting av gangtøy og sengetøy foregå til kl. 10.00. Banking og risting må ikke forekomme ut fra balkongene eller i trappe-oppgangene. Bankeplassen i "Dumpa" er avsatt til slike gjøremål, og den kan benyttes i følgende tidsrom:

hverdager	kl. 07.00 – 19.30
lørdager/dager før helligdager	kl. 08.00 – 18.00

Tøy som tørkes på balkongen må ikke henge høyere enn rekkverket.

Balkonger

Viktig: For å hindre korrosjon i betongen er det i balkongtak og –vegger montert strømbånd i en avstand av ca. 57 cm, målt fra balkongens ytterkant. Ved montering av utstyr i disse områdene er det ytterst viktig at strømbåndet ikke berøres. I motsatt fall kan det oppstå kortslutning som bryter den katodiske beskyttelse som strømbåndet gir. (se også ABBLs monteringsanvisning som medfølger Velkomstheftet)

Av sikkerhetshensyn skal alle blomsterkasser plasseres på innsiden av balkongene. Spyling av balkongene må bare skje i samråd med beboerne i leilighetene under.

Markiser

Markiser kan bare settes opp etter Styrets godkjennelse.

Parabolantenner

Det er ikke tillatt å montere parabolantenner på balkongene eller på taket av blokkene.

Mating av fugler

Mating av fugler skal skje slik at dette ikke forårsaker tilsøling av naboers balkong etc.
Mating av dyr på fellesområdene skal ikke forekomme, da det trekker mus og rotter til eiendommen.

Grilling

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkongene. Det er lov med gass og elektrisk grill.
Ved bruk av gassgrill skal gassvettreglene følges.

- Plasser aldri gassbeholdere i kjelleren eller i andre rom under bakken.
- Sørg for at gassbeholderen står oppreist og ikke blir utsatt for sterk varme eller sterk sol.
- Vær på vakt mot lekkasjer. Åpen ild, røyking eller en elektrisk gnist kan tenne på gassen slik at den eksploderer.
- Sjekk slange og koblinger for lekkasjer jevnlig. Dette gjør du ved å pensle på konsentrert såpevann. Når du åpner for gassen vil det danne seg såpebobler der lekkasjen er.
- Bruk bare slanger som er egnet for bruk til gass. Skift sprukne eller ødelagte slanger med en gang. Det er ikke lov til å bruke slanger som er lengre enn 1,5 meter. Bruk slangeklemmer for å feste slangen.
- Hold alltid en tent fyrstikk klar når du åpner for gassen. Steng for gassen når du ikke skal bruke den. Ta også av regulatoren hvis det er lenge til du skal bruke gass igjen.
- Hvis det begynner å brenne i nærheten av gassbeholderen, steng for gassen ved å vippe over knappen på toppen av regulatoren. Hvis det er forsvarlig bør du også flytte beholderen vekk fra brannen.
- Sørg for at gassapparatet og beholderen er i god stand. Ikke prøv å reparere skader på gassbeholderen selv. Overlat til propanforhandleren å gjøre kontroll og eventuelt vedlikehold av gassapparater og gassanlegg.
- Les bruksanvisningen nøye før du tar gassapparater og gassanlegg i bruk. Spør forhandleren hvis du er i tvil om noe.

II. FELLESAREALER INNE

Renhold

Renhold av trappeoppganger og fellesarealer utføres av ett innleid firma. Borettshaverne skal holde sine kjellerboder rene. I henhold til brannforskriftene er det strengt forbudt å oppbevare brann- og eksplosjonsfarlige stoffer i bodene/felles oppbevaringsrom.

Søppel

Ved hver ytterdør er det et søppelrom med beholdere for deponering av henholdsvis husholdningsavfall og plast. Alt husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig inn før det legges i de respektive beholderne. Det er ikke tillatt å kaste brennende ting (sigarettstumper og lignende) eller selvantennende gjenstander (malerfiller, oljet avfall og lignende). Annen søppel skal ikke hensettes utenfor eller i søppelrommene. Søppelrommene skal holdes låst og nøkkelen er den samme som til ytterdøren.

Gamle planter og juletrær kan legges i skråningen nordøst for "storblokka". For å bli kvitt annen type avfall må det avtales med vaktmesteren. Se punkt om avfallshåndtering i velkomsthefte.

Opphold i trappeoppgangene

Unødvendig opphold i trappeoppgangene er ikke tillatt. Beboerne henstilles om å være mest mulig lydløse ved lukking av dører til entréer og balkonger, samt ved ferdsel i oppgangene etter kl. 22.30.
Fottøy må ikke plasseres i trappeoppgangene.

Dører

Dører til takterrassen og kjellerbodene skal alltid være låst.
Dette gjelder også dører til sykkelbod og lignende
Ytterdørene skal alltid være låst.

Barnevogner, skiutstyr etc.

Det er ikke tillatt å sette fra seg ski, kjelker, sykler etc. i trapperommene eller i gangene. Slikt utstyr skal settes inn i de dertil bestemte rom – også for kortere tid.

Vaskeriet

For bruk av vaskeriet gjelder egne regler som medfølger Velkomstheftet.
Bare beboere bosatt på Bjørnekollen har adgang til å benytte vaskeriet.

Garasjene

For bruk av garasjene og de faste parkeringsplassene gjelder egne regler.

Orden i fellesareal inne

Personlige eiendeler skal oppbevares i boder tilhørende beboers leilighet. Fellesarealet skal ikke brukes til dette.

Barnevogner og rullatorer/gåstoler som er i aktivt bruk kan oppbevares under trappene.

III. FELLESAREALER UTE

Biler – parkering

Det er ikke tillatt å parkere foran blokkene. Dispensasjon gjelder kun for de kategorier som er angitt på skiltene, samt for av- og pålessing. Parkering skal kun foregå på de oppmerkede parkeringsplassene. Dette gjelder også for besøkende med bil. Beboere og gjester skal ha synlig p-bevis i bilens frontrute. Manglende p-bevis kan føre til parkeringsgebyr.

P-bevis fås av styret.

Ovennevnte gjelder også mopeder/motorsykler (unntatt p-bevis). Motorsykling er ikke tillatt rundt husene eller på garasjetaket.

Borettslaget har angitte plasser med mulighet for lading av el-bil. På p-plasser med elektrisk uttak er det kun lov med motorvarmer eller kupevarmer. For annet bruk må det søkes styret.

Langtids-parkerte kjøretøy (over 2 uker) må være i kjørbar stand og ha gyldig registrering.
Alle beboere som skal på langtidsreise/fravær, og har kjøretøyet stående på borettslagets eiendom i over 1 mnd, skal avtale skriftlig med styret i god tid før avreise. Ellers vil kjøretøyet bli tauet bort for eiers regning og risiko.

Lek

Ball-lek kan bare foregå i "Dumpa". Lek og sykling må ikke forekomme rundt de parkerte bilene.

Bjørnekollen, 18. april 2002

S t y r e t

A/L BJØRNEKOLLEN BORETTSLAG

ALLE POSTKASSER SKAL MERKES MED SKILT SOM STYRET BESØRGER VEDERLAGSFRITT. LIKELEDES BESØRGER STYRET SKILT TIL DØRKLOKKEN.

VENNLIGST ANGI PÅ DETTE ARKET HVILKE(T) NAVN DU/DERE ØNSKER PÅ SKILTENE OG LEGG DET I STYRETS POSTKASSE I OPPGANG 23 (VASKERIINNGANGEN – INNGANG FRA PARKERINGS-PLASSEN) SÅ SNART SOM MULIG.

NAVN PÅ POSTKASSE: ……

NAVN PÅ DØRKLOKKE: ……

OPPGANG: ……..

PÅ FORHÅND TAKK FOR RASKT SVAR!

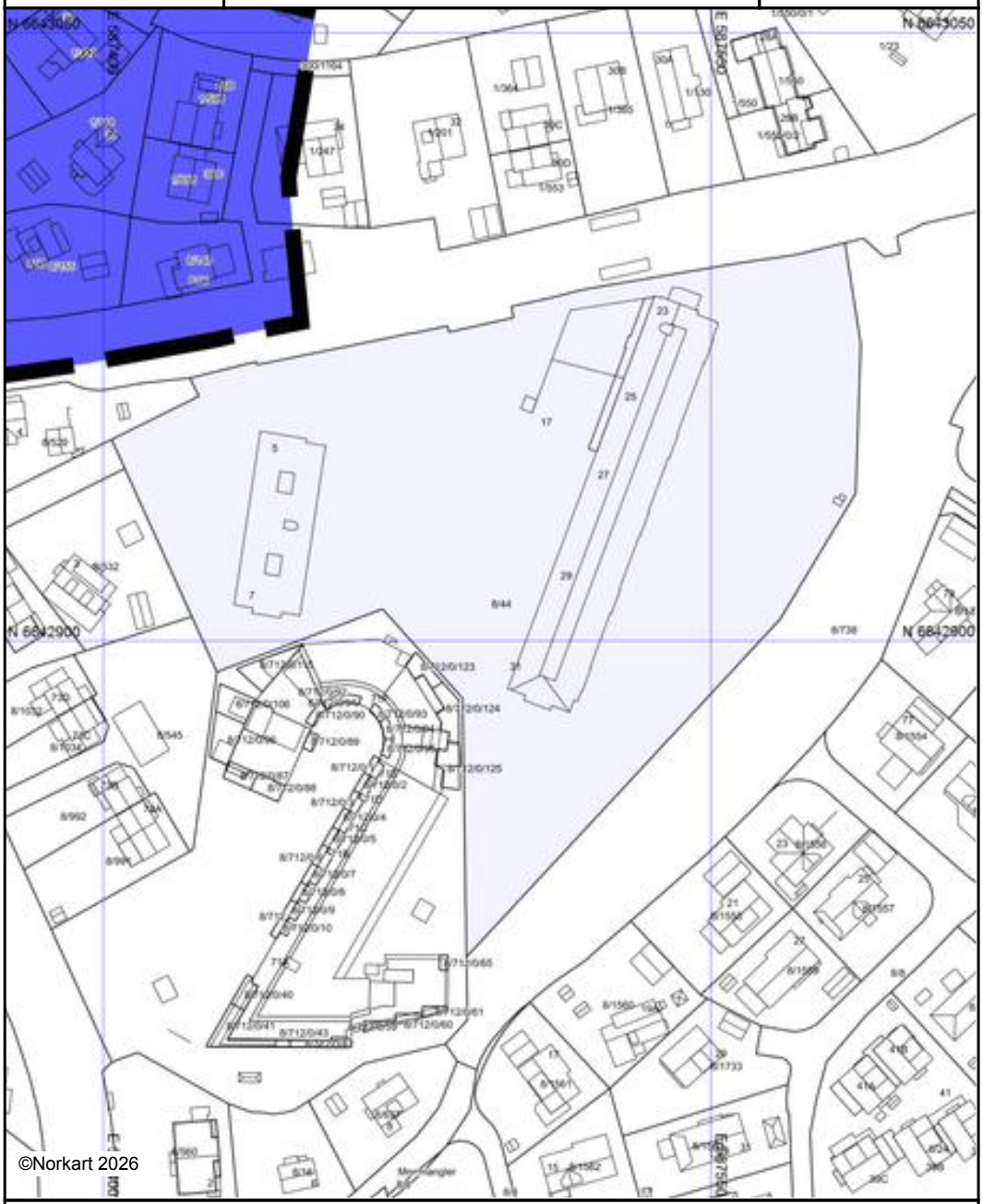
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 8/44
Adresse: Bjørnekollen 25
Utskriftsdato: 19.08.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

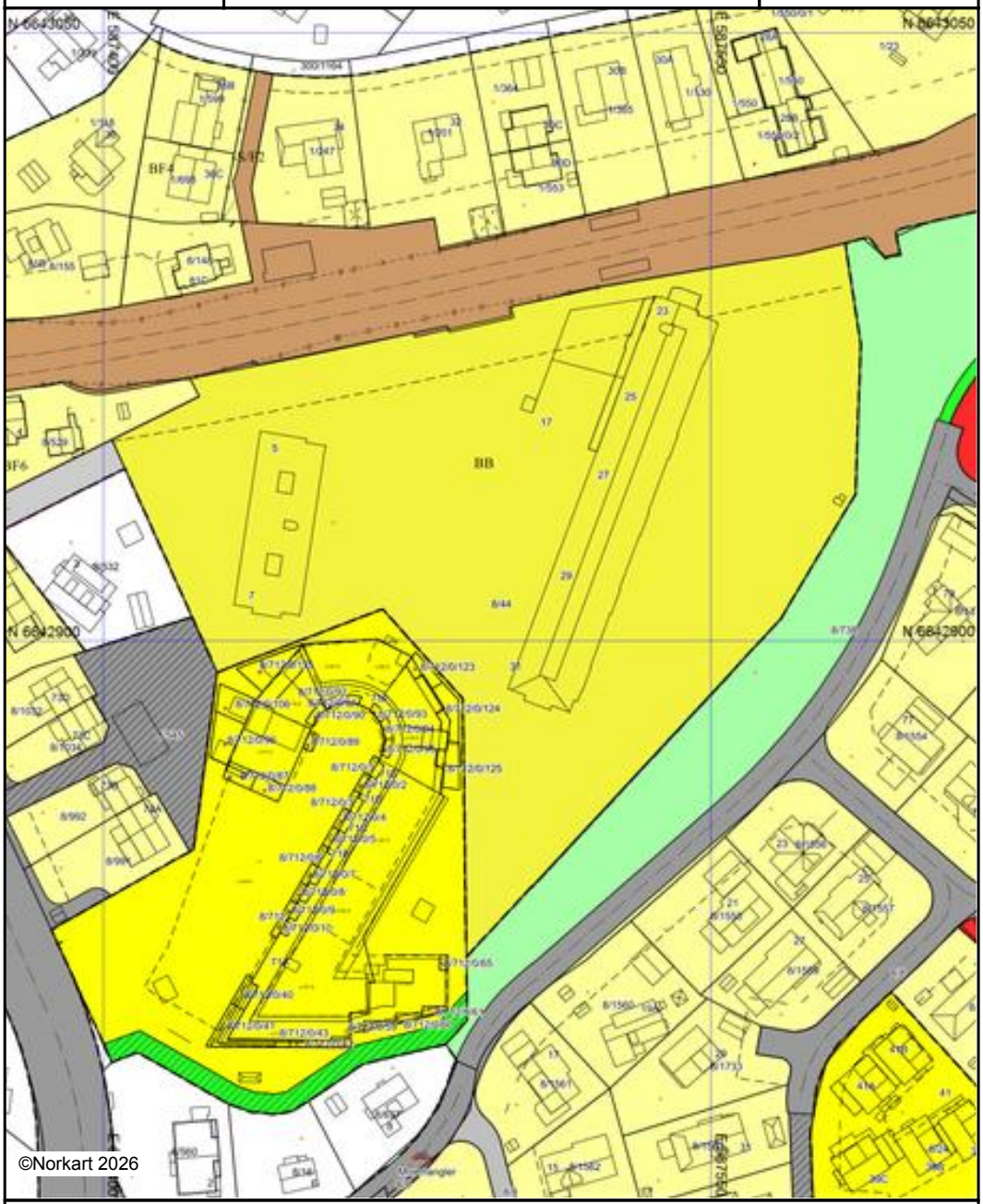
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 8/44
Adresse: Bjørnekollen 25
Dato: 19.08.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



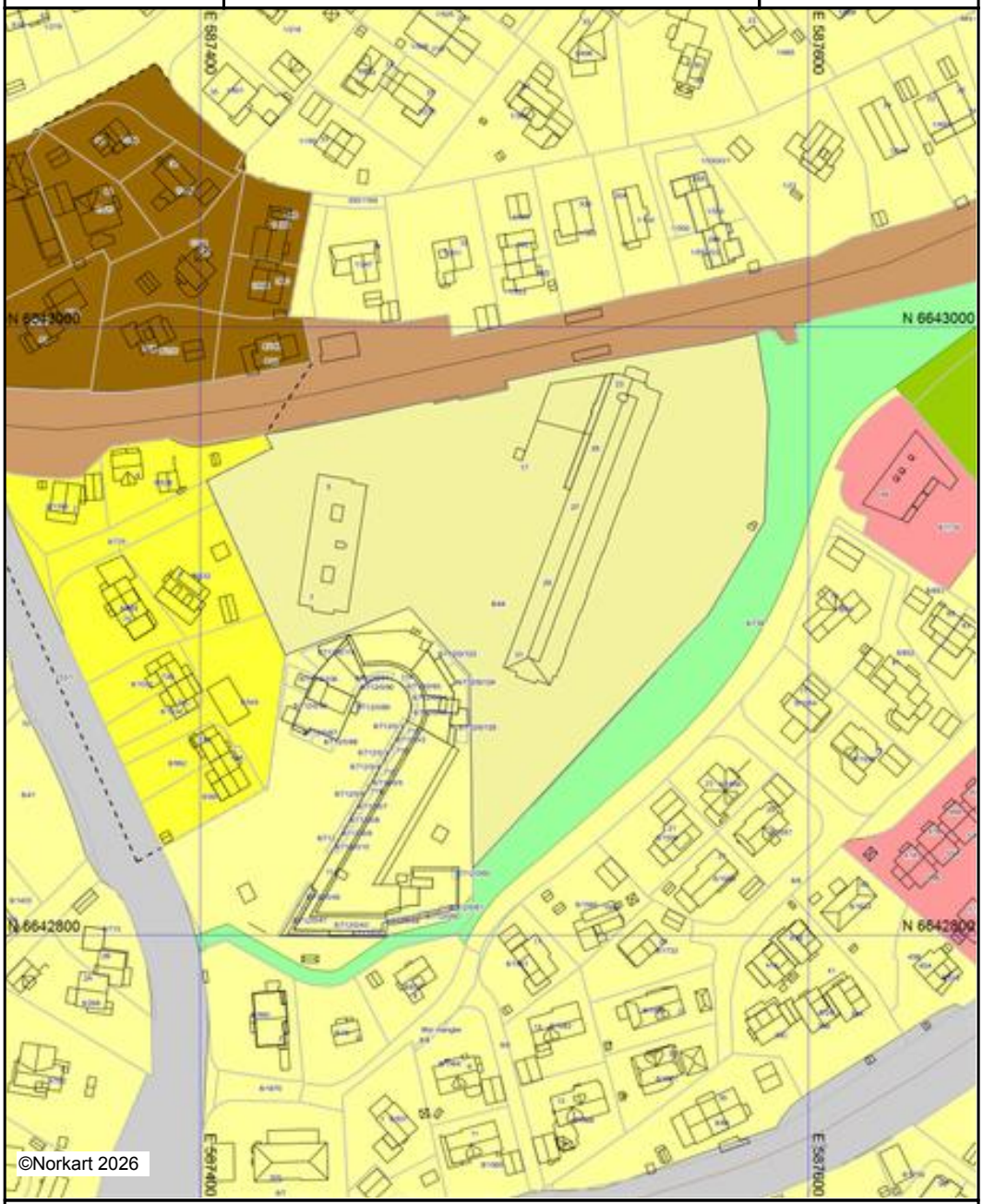
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 8/44
Adresse: Bjørnekollen 25
Utskriftsdato: 19.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

VAledninger

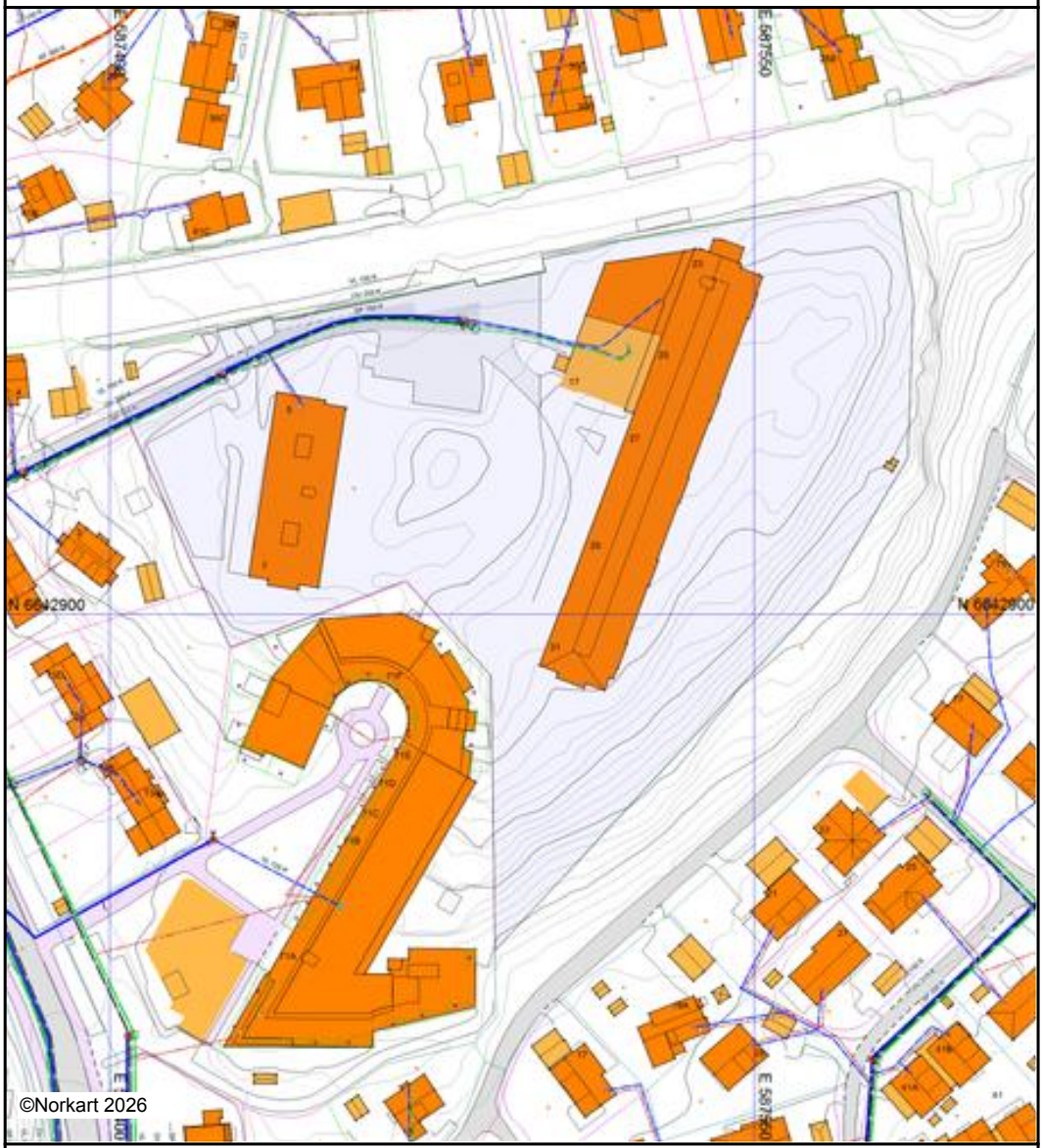
Eiendom: 8/44
Adresse: Bjørnekollen 25
Dato: 19.08.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 45-0112/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bjørnekollen 25 1344 HASLUM
Matrikkel: Gnr 8, bnr 44 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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Andreas Solberg

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Sandvika
andreas.solberg@nordvikbolig.no
454 41 638