NORDVIK

Bjørnebærstien 32

1 soverom | 53 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Bjørnebærstien 32

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
23	Nabolagsprofil
24	Vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.02.2026







Nøkkelinformasjon

Lys og solrik 2-roms leilighet med stort potensial! Adskilt kjøkken - Sydvendt balkong - Romslige rom - Fjordgløtt

Prisantydning	**2 950 000,-**
Omkostninger	**9 580,-**
Totalpris	**3 400 797,-**
Fellesgjeld	**441 217,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 906,-**
BRA-i	**53 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1971**
Eierform	**Andel**

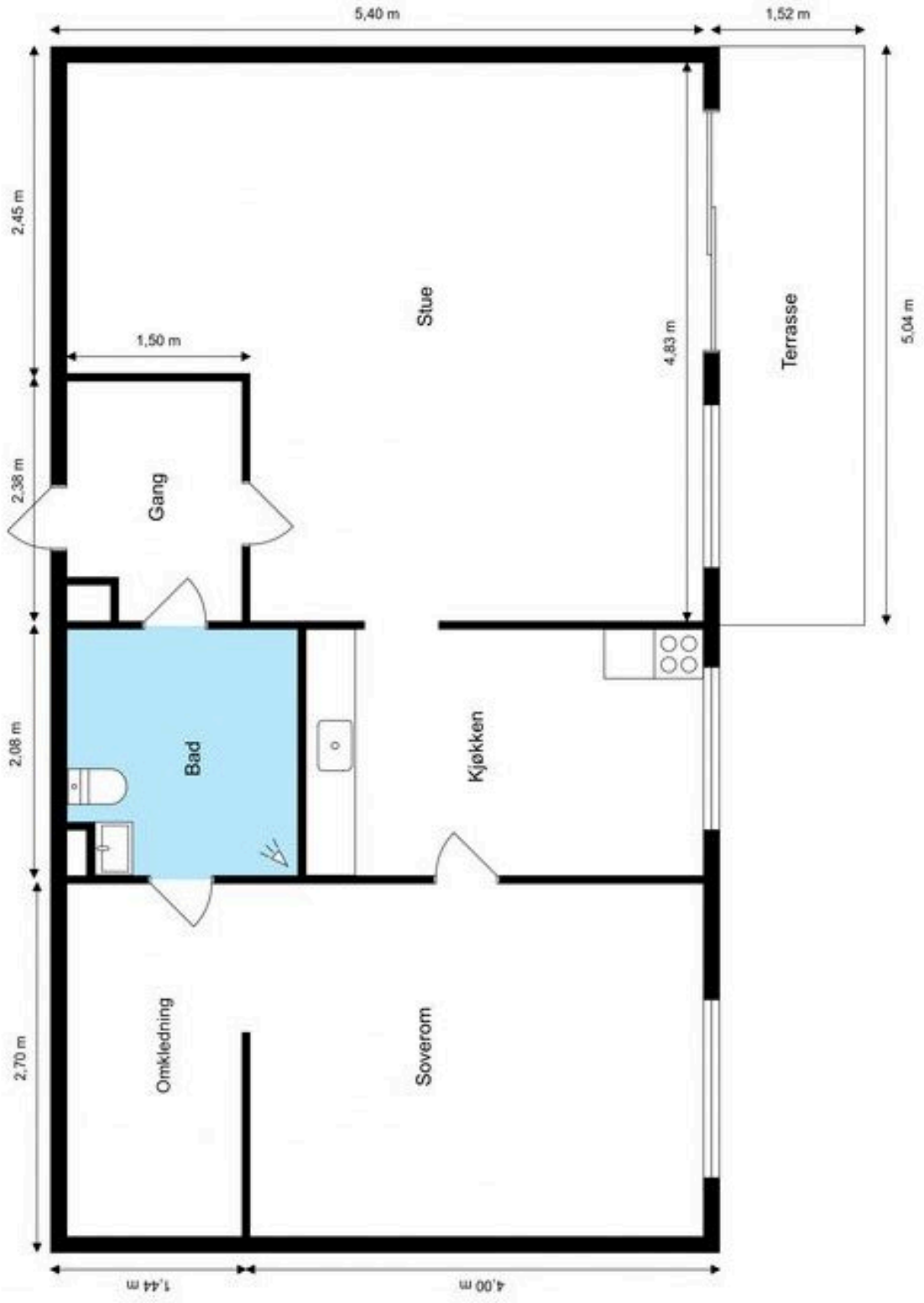
Kort fortalt

Velkommen til Bjørnebærstien 32 – en lys og romslig 2-roms leilighet i et attraktivt og veletablert boligområde på Rykkinn. Leiligheten ligger usjenert og har en gjennomgående og arealeffektiv planløsning som gir en luftig og behagelig romfølelse. Stuen har gode møbleringsmuligheter og utgang til solrik balkong med flott utsikt. Videre inneholder boligen adskilt kjøkken med spiseplass, stort soverom med mulighet for ekstra alkove samt et gjennomgående baderom.

Høydepunkter:
Solrik sørvendt balkong
Adskilt kjøkken og romslig stue
Garasjeplass med mulighet for elbillading
Nærhet til buss, nærsenter, skoler og flotte turområder
Romslig bod
Oppussing

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 53 kvm







































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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0023/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Bjørnebærstien 32, 1348 RYKKINN
Gnr 93, bnr 364 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune
Andelsnr 251 i Al Bryn Borettslag I, org.nr. 950610956

Selgere
Anita Flatner
Rune Lobrigas-Flatner
Robert Flatner

Kjøpesum og omkostninger
2 950 000,- (Prisantydning)
441 217,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 391 217,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 200,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 580,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 400 797,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 410 297,- (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
1971

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 53 kvm
Totalt BRA: 53 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré, kjøkken, soverom, bad, omkledningsrom, stue
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det foreligger ikke godkjente byggemeldte tegninger. Det tas et spesifikt forbehold om bruk av eventuelle ikke-godkjente rom, da dette kan medføre risiko. Kommunen kan kreve tilbakeføring til opprinnelig tilstand, og kostnadene for slike tiltak vil tilfalle kjøper.

For å avdekke om det er utført tiltak som krever godkjenning, som bruksendringer eller arbeider på bærende konstruksjoner, anbefales det å gjennomgå byggesaksmappen hos kommunen. Uten denne dokumentasjonen er det vanskelig å vurdere om endringer er i samsvar med gjeldende regelverk.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder følgende:
Entré, stue, kjøkken, soverom, baderom og balkong.
Parkering og bod.

Standard
Leiligheten er av eldre standard og en totalrenovering er å regne med.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik.

Parkering

Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 32 202 i borettslagets garasjeanlegg. Her er det mulig å montere elbillader. I tillegg er det gratis parkering på en romslig parkeringsplass rett i nærheten. Her må alle besøkende registreres i app (UNUM), for å unngå bøter. Eier av leilighetene har tilgang til denne appen.

Les mer på borettslagets hjemmeside:
https://bryn1.no/elbillading/

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i borettslagets vedtekter. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja.

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: via borettslaget
Forsikret i: via borettslaget

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Toalettet og dusjen er byttet 6-7 år siden?

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: Vinduer ble skiftet 2019. Ny balkong 2020 Katodisk anlegg i garasje 2015 Tak ble byttet og oppgradert en gang rundt 2015 Nye inngangsdører til leilighetene for 6-7 år siden

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering i 2025, Hole

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiringsskap byttet i 2011/2012 Det er lagt opp egen kurs til lading av seniorscooter.
Kontakten er på veggen ute, hø side for hovedinngangen.

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)
Ja
Beskriv: Drenert 2025 pga lekkasje i garasje

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Når leiligeten har stått ubebodd noen mnd oppdages det liten lekkasje/drypp fra en skjøt i avløpsrør under kjøkkenvask. Ble oppdaget under utflytting og ikke vært lekkasje før.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften/?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det er varslet 8 % økning av fellesutgifter fra 1. mars 2026

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Det er brannsikringsanlegg med serviceavtale, Firesafe. (brannslange i kjøkkenskap og to brannvarslere i tak). De utfører kontroller og servicer av utstyret.

Bygningssakkyndig
Takstmann Stian Bagroen AS

Byggemåte
Byggeår: 1971
Takhøyde i stuen er ca. 2,39 meter.
Vinduer og balkongdør med isolérglass.
Brann og lydklassifisert entrédør.
Balkong ut fra stuen på ca. 8 m².
Oppført i betong og stål.
Rekkverk i metall og glass.
Overflater innvendige gulv med tregulv og belegg.
Overflater innvendige vegger med malt strie.
Overflater innvendige himlinger med malte flater.
Betongdekke som etasjeskiller.

Takstmannens vurdering av TG3:

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
TG2 - Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at gjenværende
brukstid er usikker.
TG3 - Revirent opplyser.
Etter at leiligheten har stått tom siden mnd skifte juli/august 2025 har det blitt liten lekkasje fra skjøt i avløpsrør under kjøkkenbenken. Dette ble oppdaget under utflyttingen av tingene, har ikke vært et problem før.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Badet, sluk og vannrør er fra byggeåret og er oppført med metoder og materialer som ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring. For å oppnå tilstrekkelig fuktsikring og funksjonalitet, må våtrommet oppgraderes for å redusere risikoen for fuktskader og lekkasjer.
Membran/slukmansjett kan ikke verifiserers ved visuell kontroll. Det er således uklart om den finnes/er tilfredstillende etablert.
Det er registrert riss i enkelte fuger på badet. Døren er plassert innenfor våtsone, og vannrør er ført gjennom gulvet i våtsonen.

Takstmannens vurdering av TG2:

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Vannrørene er av eldre type kobberrør. Alder og utførelse tilsier at rørene nærmer seg forventet levetid.

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og det er stedvis behov for justeringer og mindre reparasjoner. Dette skyldes normal slitasje over tid.
Det er registrert betydelig slitasje på gulvoverflatene.

Takstmannens vurdering av helse, miljø og sikkerhet

Det er avvik i rømningsveier.
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det
elektriske anlegget.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Rekvirent opplyser om at borettslaget har brannsikringsanlegg m/serviceavtale med brannslange i kjøkkenskap og to røykvarslere i taket, men vet ikke hvordan det følges opp.

Bygningen oppfyller ikke dagens krav til rømningsveier, da det kun er én utgang via trapperom. I henhold til gjeldende forskrifter må bygninger uten sprinkleranlegg og med kun ett trapperom være prosjektert slik at spesifikke tekniske krav til sikker rømning oppfylles. Brannsikkerhet er et komplekst fagfelt, og denne vurderingen er basert på en overordnet gjennomgang uten spesialkompetanse på området. Det er viktig å være oppmerksom på at enkelte bygninger kan oppfylle krav til brannsikkerhet gjennom alternative løsninger, som for eksempel sprinkleranlegg eller andre aktive brannverntiltak. En forenklet vurdering som denne vil ikke nødvendigvis fange opp slike løsninger. Det anbefales derfor å undersøke dette nærmere, for eksempel via sameiet/borettslaget eller ved å innhente vurdering fra brannteknisk rådgiver.

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

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
D - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen blir oppvarmet av diverse ovner.
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk
Strømforbruk er uvisst, da selger ikke selv har bodd i leiligheten.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 906,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader pr. måned på kr. 5.906,- , fordeles slik:
- Renter og omkostninger lån kr. 1.827,-
- Fellesutgifter kr. 3.530,-
- Avdrag lån kr. 549,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet:
- Kommunale avgifter
- TV & internett
- Vaktmestertjenester
- Sommer- og vinterkostnader
- Renhold

1. mars og 1. april 2026 vil det bli en prisøkning på felleskostnadene. Felleskostnadene vil derfor øke henholdsvis til kr. 6.348,-, og deretter til kr. 6.378,- if. opplysninger fra forretningsfører.

Se spesifisering av felleskostnader i borettslagets regnskap. Denne finnes i salgsoppgaven. Ved spørsmål, kontakt megler.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere, som f.eks. alarmselskap osv.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 022 217,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 088 869,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Fiber fra Telenor og alle boenheter har inkludert grunnpakken "Frihet L" for Telenor T-We og internett i felleskostnadene. Hoveddekoder inkl. fjernkontroll, samt router/wifi-sender fra Telenor følger med leiligheten og skal settes igjen ved salg eller fremleie.

Borettslaget

Om borettslaget
Bryn borettslag I ligger i hjertet av Rykkinn, med bilfri gangavstand til skoler, idrett, kultur, kollektivtrafikk og kjøpesenter.

Borettslaget består av syv bygninger med til sammen 289 boenheter og ble formelt stiftet 18. november 1969. Arkitekturen på bygningene vant tidlig priser for sitt spennende og nytenkende design, og Bjørnebærstien har blitt et hyggelig tilholdssted for innbyggere i alle aldre og i alle deler av livet.

Borettslaget er velholdt og velfungerende, og strekker seg fra Bjørnebærstien nr. 18 (ved bommen) til nr. 51. Leilighetene er av forskjellige type; 5-roms, 4-roms, 3-roms, 2-rom og 1-roms (hybler), så her er det leiligheter for alle.

Hentet fra Styret orientering:
Regnskapet for 2024:

Regnskapet viser et underskudd på kr 6 961 639,-. Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

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

Kommende 5-års periode:
Styret har lagt alle prosjekter som tidligere lå i femårsplanen på is, pga. at dreneringsarbeidet blir vesentlig dyrere enn antatt. Det vil derfor ikke bli utført annet enn nødvendig vedlikehold fremover en periode.
Utbedring av alle tilfluktsrom. Vi er pålagt utbedringen av Sivilforsvaret. Vi avventer tilbakemelding fra dem. Det har fortsatt ikke skjedd noe fra Sivilforsvarets side.

For mer informasjon se: "Informasjon om borettslaget" i vedleggshefte.

Forretningsfører
ABBL

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

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 441 217,-pr. 28.01.2026
Avdrag: Kr 549,-
Rentekostnader: Kr 1 827,-

Lånenummer: 96660136247, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 02.07.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 295
Saldo per 02.07.2025: 79 082 829
Andel av saldo: 299 981
Første termin/første avdrag: 10.01.2022 (siste termin 10.01.2050)

Lånenummer: 96660162795, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 02.07.2025: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 295
Saldo per 02.07.2025: 19 669 586
Andel av saldo: 74 612
Første termin/første avdrag: 12.02.2024 (siste termin 12.01.2050)

Lånenummer: 96660179590, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 02.07.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 355
Saldo per 02.07.2025: 17 944 345
Andel av saldo: 68 067
Første termin/første avdrag: 31.01.2025 (siste termin 31.01.2055)

Lånenummer: 96660187658, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 28.01.2026: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 357
Saldo per 28.01.2026: 19 906 577

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Hentet fra Styret orientering:
Regnskapet for 2024:

Regnskapet viser et underskudd på kr 6 961 639,-. Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres dugnader i borettslaget.

Dyrehold
Det er tillatt å holde hund og katt i borettslaget. Før anskaffelse av husdyr, må alle i oppgangen informeres. Ved helsemessig problematikk rundt husdyrholdet, må styret involveres og eventuelt godkjenne/avvise husdyrholdet. De som anskaffer husdyr, plikter å gi dyrene forskriftsmessig stell og passe dem slik at de ikke er til sjenanse for øvrige leieboere. Dyr må ikke etterlates alene i leiligheten uten at eieren er sikker på at dette ikke medfører sjenanse for naboer.

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3428903

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 44 299 kvm (Eiertomt)
Tomten er eiet og måler 44299,00 kvm.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik skilt på oppsatte visninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Bjørnebærstien 32 ligger i et attraktivt, veletablert og familievennlig boligområde på Rykkinn. Her bor du i barnevennlige og grønne omgivelser, med marka som nærmeste nabo, samtidig som du har kort vei til et bredt spekter av servicetilbud og fasiliteter. Området byr på et trygt og godt bomiljø for både store og små, med flotte oppvekstsvilkår.

Boligen har nærhet til barnehager, barneskole og ungdomsskole, alle innen kort gangavstand. Flere videregående skoler ligger også i nærområdet, noe som gjør beliggenheten ideell for familier med barn i alle aldre. Det er også gode muligheter for offentlig kommunikasjon via buss, med nærmeste holdeplass på Makedonien og

hyppige avganger til Sandvika og Oslo Bussterminal. Fra Kolsås er det i tillegg T-banetilbud.

Rett i nærheten ligger Rykkinn Nærsenter (KI-senteret), som tilbyr et godt og variert utvalg av butikker og servicetilbud. Her finner du blant annet stor Meny-butikk, kafé og bakeri, apotek, bibliotek, frisør, treningssenter, blomsterbutikk, interiør- og kjøkkenutstyrsbutikker, samt restauranter som McDonald's og Jonathan Sushi. Det er også kort vei til Bærums Verk Handelssenter med restauranter, butikker og gallerier, samt Kolsås senteret med blant annet Vinmonopol og Meny.

Nærområdet byr på et rikt og variert fritids- og aktivitetstilbud for både barn og voksne. Gommerudbanen fotballbane med kunstgress, Rykkinnhallen og Rud svømmehall ligger innen gangavstand eller en kort kjøretur. Rykkinnhallen er et populært samlingspunkt for aktiviteter som håndball, basketball, innebandy og annen idrett. I området finner du også tennisbaner, treningssentre og øvrige idrettsanlegg.

For den tur- og friluftsinteresserte ligger marka rett utenfor døren. Eineåsen byr på flotte turstier, lysløype, gode treningsløyper og snøsikre skiløyper vinterstid, med videre forbindelse mot Sukkertoppen på Gullhaug. Sommerstid byr området på vakre naturopplevelser og fine utsiktspunkter, blant annet mot Kolsåstoppen, som også gir fantastisk utsikt mot Oslofjorden og Holmenkollen. Det er i tillegg kort avstand til populære alpinanlegg som Krydsby, Kolsås og Kirkerud, som tilbyr bakker for både lek, trening og alpinkurs. Vestmarka, Tverrelva og Krokskogen ligger også kun en kort biltur unna.

Sandvika sentrum med Sandvika Storsenter – et av Nordens største kjøpesentre – ligger en kort kjøretur fra boligen. Her finner du et svært bredt utvalg av butikker, servicetilbud, restauranter og kaféer, samt fasiliteter som ODEON Kino, Bærum kulturhus og Vinmonopolet. I Sandvika finnes det også flotte badestrender og rekreasjonsområder langs fjorden, blant annet Kalvøya, Kadettangen og Sandvikas fjordpark, som byr på strandliv, brygger, stupetårn og flotte grøntområder sommerstid.

I Bjørnebærstien bor du med det beste fra to verdener – naturskjønne omgivelser og nærhet til marka, kombinert med kort vei til butikker, skoler, kollektivtransport og bymessige tilbud. Et ideelt sted å bo for både familier og enkeltpersoner som ønsker en aktiv og komfortabel hverdag.

Skoler og barnehager
Leiligheten kretser til Rykkinn barneskole og Eineåsen ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 07.12.1972.

Det er flere ferdigattester tilhørende boligen:
Fra 07.12.1972: Nybygg. Blokk med garasje. Gjelder Bjørnebærstien 26, 28, 30 og 32.
Fra 13.11.2008: Trappeheis.
Fra 17.08.2020: Balkonger.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer Delareal 44 299 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

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

Feltnavn H3

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett 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:

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

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

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 13 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 368,-

Samlet skal selger betale kr. 128 238,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 5. februar 2026

Ansvarlig megler
Martin Sedenius Føllesdal, Eiendomsmegler
Tlf. 97106664

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

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). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Bjørnebærstien 32

Nabolaget Bjørnebærstien - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Rykkinn skole (1-7 kl.) 470 elever, 27 klasser	8 min 0.6 km
Bryn og Hammerbakken skole (1-... 328 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km
Eineåsen skole (8-10 kl.) 297 elever, 19 klasser	6 min 0.5 km
Eineåsen skole avd. Gommerud (... 210 elever	8 min 0.6 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	9 min 2.8 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	10 min 3.5 km

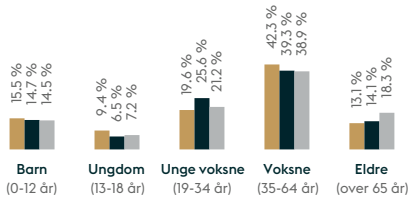
Offentlig transport

Makedonien Linje 160, 160E, 204, 215A	6 min 0.5 km
Kolsås Linje 3	8 min 2.2 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	15 min 8.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 23.3 km
Oslo Gardermoen	59 min

Barnehager

Gommerud barnehage (1-5 år) 87 barn	7 min 0.5 km
Berger barnehage (1-5 år) 84 barn	10 min 0.8 km
Glitre barnehage Avd Bakkeplas... 51 barn	11 min 0.8 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 71/100

Kvalitet på skolene
Bra 65/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

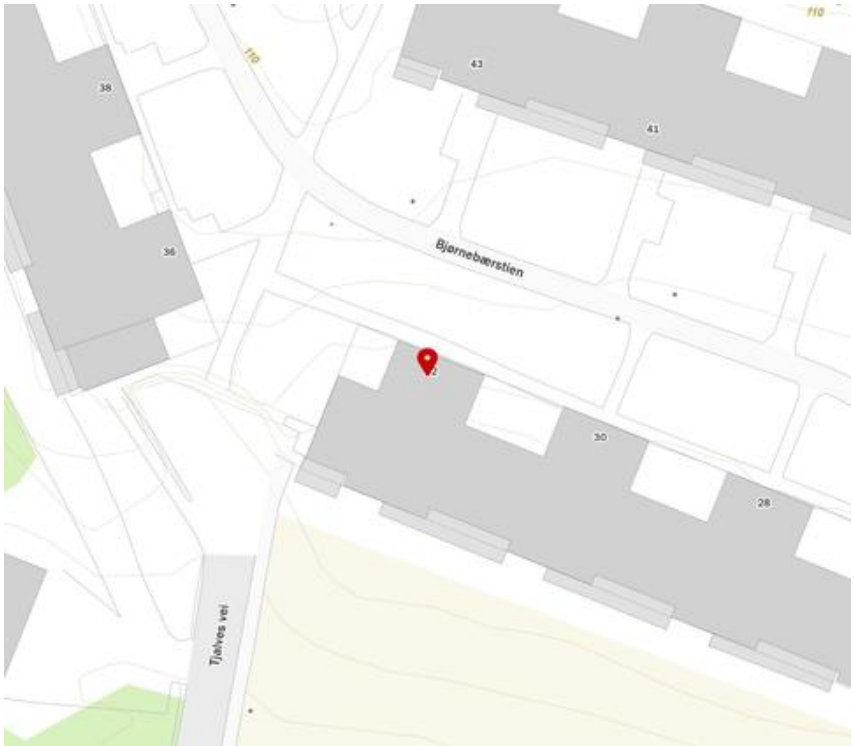
Sport

Tyttebærstien balløkke	2 min
Rykkin fritidshus	4 min
FitnessRoom Rykkinn	8 min
Bærum Squash & Fitness	10 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Gateparkering
Lett 86/100

Kollektivtilbud
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 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Bjørnebærstien 32, 1348 RYKKINN BÆRUM kommune

gnr. 93, bnr. 364

Andelsnummer 251

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



Befaringsdato: 12.01.2026 **Rapportdato:** 17.01.2026 **Oppdragsnr.:** 13724-1749 **Referansenummer:** AF1955

Foretak: Takstmann Stian Bagroen AS

D

ENERGIMERKE

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

Rapportansvarlig

Stian Bagroen
Uavhengig Takstingeniør
stian@bagroen.no
957 59 256

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

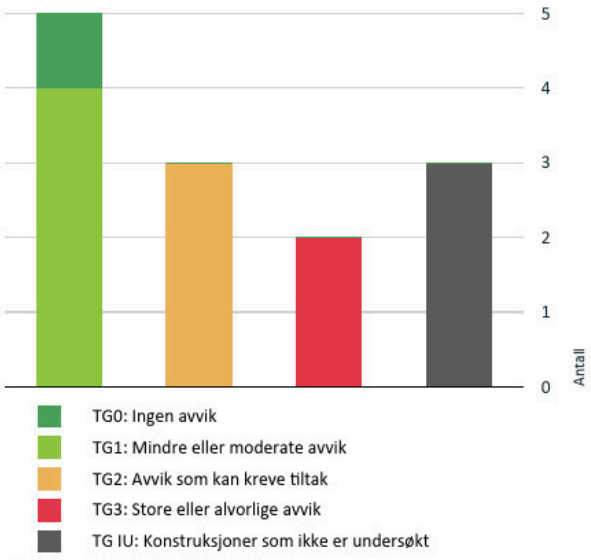
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke godkjente byggemeldte tegninger. Det tas et spesifikt forbehold om bruk av eventuelle ikke-godkjente rom, da dette kan medføre risiko. Kommunen kan kreve tilbakeføring til opprinnelig tilstand, og kostnadene for slike tiltak vil tilfalle kjøper.

For å avdekke om det er utført tiltak som krever godkjenning, som bruksendringer eller arbeider på bærende konstruksjoner, anbefales det å gjennomgå byggesaksmappen hos kommunen. Uten denne dokumentasjonen er det vanskelig å vurdere om endringer er i samsvar med gjeldende regelverk.

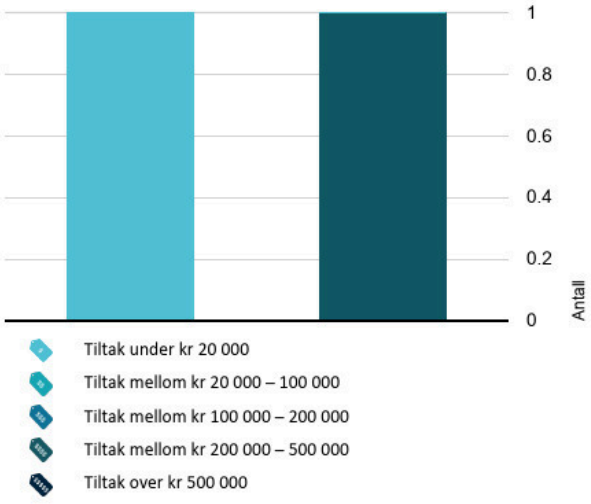
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- Det er avvik i rømningsveier. — Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Jo eldre huset ditt er – dess mer energi krever det. For å redusere energibehovet bør du derfor gjennomføre en kombinasjon av flere grundige tiltak. Disse tiltakene vil forbedre boligens evne til å holde på varmen.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1971

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer og balkongdør med isolérglass.

Årstall: 2019 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Dører

Brann og lydklassifisert entrédør.

Årstall: 2018 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stuen på ca. 8 m².
Oppført i betong og stål.
Rekkverk i metall og glass.

Undersiden av balkongen er ikke tilgjengelig for inspeksjon fra seksjonen. Det innebærer at følgende forhold ikke kan undersøkes:

Om konstruksjonen er forsvarlig festet.
Om det er svekkelser i forankring eller understøtting.
Om det er skader som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader eller rust på overflater fra undersiden.

For å få en fullstendig vurdering anbefales det å etablere tilgang til både tettesjiktet og undersiden av balkongen.

Manglende inspeksjonsmulighet medfører økt usikkerhet knyttet til balkongens og tettesjiktets faktiske tilstand. Eventuelle skader, svikt i tettesjikt eller utilstrekkelig ventilering kan foreligge uten

Årstall: 2020 **Kilde:** Rekvirent

INNVENDIG

TG IU Overflater

Overflater innvendige gulv med tregulv og belegg.
Overflater innvendige vegger med malt strie.
Overflater innvendige himlinger med malte flater.

Bygningsdelen er ikke vurdert, men kun beskrevet for å vise bruks- og funksjonsmuligheter. Den omfattes ikke av forskrift til avhendingslova og inngår derfor ikke i tilstandsvurderingen etter NS 3600. Når bygningsdelen ikke er vurdert, er tilstanden ukjent, og det innebærer en risiko for at det kan foreligge feil, slitasje eller behov for utbedringer som ikke fremkommer av denne rapporten. Dersom man ønsker en full teknisk vurdering, anbefales videre undersøkelse utført av kvalifisert fagperson.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke som etasjeskiller.

Etasjeskiller er ikke vurdert, da dette ikke omfattes av forskrift til avhendingslova. Det er derfor ikke foretatt måling av skjevheter, nedbøyning eller stivhet. Dersom man ønsker en utvidet kontroll, anbefales nærmere undersøkelser i tråd med NS 3600, herunder bruk av laser eller rettholt for å avdekke nivåforskjeller og skjevheter.
Når etasjeskiller ikke er vurdert, er tilstanden ukjent. Det innebærer en risiko for at det kan foreligge skjulte skjevheter, svikt eller andre konstruksjonsmessige avvik som ikke er avdekket i forbindelse med denne rapporten.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Fliser på gulv.
Fliser på vegger.
Himling med malte flater.
Vegghengt klosett.
Servant.
Overskap med speil.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet, sluk og vannrør er fra byggeåret og er oppført med metoder og materialer som ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring. For å oppnå tilstrekkelig fuktsikring og funksjonalitet, må våtrommet oppgraderes for å redusere risikoen for fuktskader og lekkasjer.

Membran/slukmansjett kan ikke verifiserers ved visuell kontroll. Det er således uklart om den finnes/er tilfredstillende etablert.

Det er registrert riss i enkelte fuger på badet. Døren er plassert innenfor våtsone, og vannrør er ført gjennom gulvet i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Sted for hulltaking: Fra omkledningsrommet mot badet.

Hulltaking er utført på ett sted som stikkprøve. Siden undersøkelsen er begrenset til én lokasjon, er det ikke mulig å si noe om tilstanden i øvrige deler av konstruksjonen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i stål.
Fliser over kjøkkenbenken.

Hvitevarer/utstyret er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og det er stedvis behov for justeringer og mindre reparasjoner. Dette skyldes normal slitasje over tid.

Det er registrert betydelig slitasje på gulvoverflatene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre og slitt innredning gir redusert funksjon og estetisk standard, og det må påregnes utbedringer og vedlikehold. Utskifting kan vurderes ved oppgradering av kjøkkenet.

Slitte gulvoverflater har i hovedsak estetisk betydning, men overflater bør påregnes skiftes elle utbedres.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Merk at ved sameier/borettslag med felles luftekanal vil det ofte være restriksjoner ved etablering av el. avtrekk fra boenheten.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Konsekvens av kullfilterventilator på kjøkkenet uten andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger er ineffektiv fjerning av matos, fukt og lukt fra matlaging.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør i kobber.
Stoppekran er plassert under kjøkkenbenken.

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

Vannrørene er av eldre type kobberrør. Alder og utførelse tilsier at rørene nærmer seg forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre kobberrør er mer utsatt for innvendig slitasje og materialnedbrytning, noe som over tid kan svekke både rørvegger og skjøter, og dermed øke risikoen for lekkasjer. Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskiftning for å redusere faren for lekkasjer.

Eldre stoppekran kan ha redusert funksjon og tetthet, med risiko for svikt ved behov for avstenging.

TG 3 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

TG2 - Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at gjenværende brukstid er usikker.

TG3 - Revirent opplyser.
Etter at leiligheten har stått tom siden mnd skifte juli/august 2025 har det blitt liten lekkasje fra skjøt i avløpsrør under kjøkkenbenken. Dette ble oppdaget under utflyttingen av tingene, har ikke vært et problem før.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes.

Eldre innvendige avløpsledninger kan være mer utsatt for tilstoppinger, lekkasjer og andre problemer som kan føre til avrenningsproblemer og potensielle vannskader.
Det anbefales å gjennomføre en kamerainspeksjon av avløpssystemet av en fagperson for å undersøke tilstanden innvendig.

Kostnad er satt for TG3.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon fra badet.
Ventiler i vinduer.

TG IU Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning.

Denne bygningsdelen er ikke individuelt vurdert, ettersom den anses å være en felles bygningsdel.

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer.
Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.

Sikringsskap ble skiftet 2011/2012, opplyser rekvirent.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Sikringsskap ble skiftet 2011/2012, opplyser rekvirent.
Samsvarserklæring foreligger.

Det er lagt til en kurs for lading av el scooter.
Kontakten sitter på veggen til høyre for hovedinngangen.
Samsvarserklæring foreligger ikke.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Mht. alder på anlegget og at det ikke foreligger dokumentasjon på opprinnelig anlegg, anbefales det en full gjennomgang av det elektriske anlegget.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Rekvirent opplyser om at borettslaget har brannsikringsanlegg m/ serviceavtale med brannslange i kjøkkenskap og to røykvarslere i taket, men vet ikke hvordan det følges opp.

Bygningen oppfyller ikke dagens krav til rømningsveier, da det kun er én utgang via trapperom. I henhold til gjeldende forskrifter må bygninger uten sprinkleranlegg og med kun ett trapperom være prosjektert slik at spesifikke tekniske krav til sikker rømning oppfylles.
Brannsikkerhet er et komplekst fagfelt, og denne vurderingen er basert på en overordnet gjennomgang uten spesialkompetanse på området. Det er viktig å være oppmerksom på at enkelte bygninger kan oppfylle krav til brannsikkerhet gjennom alternative løsninger, som for eksempel sprinkleranlegg eller andre aktive brannverntiltak. En forenklet vurdering som denne vil ikke nødvendigvis fange opp slike løsninger. Det anbefales derfor å undersøke dette nærmere, for eksempel via sameiet/borettslaget eller ved å innhente vurdering fra brannteknisk rådgiver.

Konsekvens/tiltak
• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

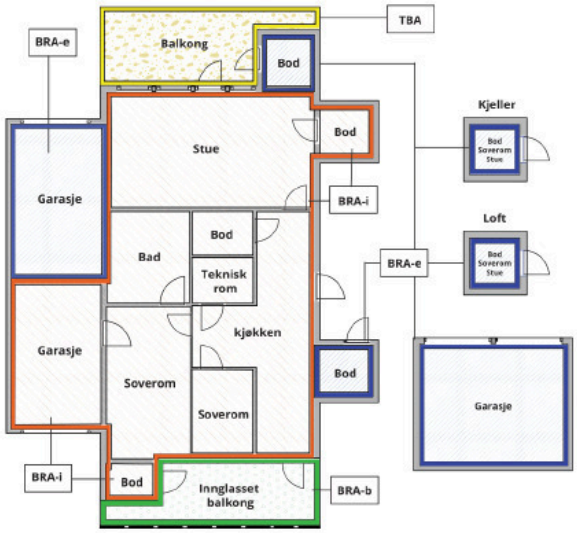
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	53			53	8
SUM	**53**				**8**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, kjøkken, soverom, bad, omkledningsrom, stue		

Kommentar

Takhøyde i stuen er ca. 2,39 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente byggemeldte tegninger. Det tas et spesifikt forbehold om bruk av eventuelle ikke-godkjente rom, da dette kan medføre risiko. Kommunen kan kreve tilbakeføring til opprinnelig tilstand, og kostnadene for slike tiltak vil tilfalle kjøper.

For å avdekke om det er utført tiltak som krever godkjenning, som bruksendringer eller arbeider på bærende konstruksjoner, anbefales det å gjennomgå byggesaksmappen hos kommunen. Uten denne dokumentasjonen er det vanskelig å vurdere om endringer er i samsvar med gjeldende regelverk.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2026	Stian Bagroen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	93	364		0	44299.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bjørnebærstien 32

Hjemmelshaver
A/l Bryn Borettslag I

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/A/L BRYN BORETTSLAG I	950610956			Flatner Einar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
251

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.01.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	12.01.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Flatner-Welde, Anita	9578-5993-4-3890617	2026-01-28 18:17:41

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
28. jan. 2026

Oppdragsnummer
56-0023/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjørnebærstien 32, 1348 RYKKINN

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Robert Flatner, Anita Flatner, Rune Lobrigas-Flatner

Fullmektige
Anita Flatner for Robert Flatner, Rune Lobrigas-Flatner

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. februar 1993

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Einar Flatner

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: via borettslaget
Forsikret i: via borettslaget

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Toalettet og dusjen er byttet 6-7 år siden?

---

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: Vinduer ble skiftet 2019. Ny balkong 2020 Katodisk anlegg i garasje 2015 Tak ble byttet og oppgradert en gang rundt 2015 Nye inngangsdører til leilighetene for 6-7 år siden.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering i 2025, Hole

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiringsskap byttet i 2011/2012 Det er lagt opp egen kurs til lading av seniorscooter. Kontakten er på veggen ute, hø side for hoverinngangen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Er satt opp elbillader på store parkeringsplass nedenfor blokken

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Drenert 2025 pga lekkasje i garasje

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Når leiligeten har stått ubebodd noen mnd oppdages det liten lekkasje/drypp fra en skjøt i avløpsrør under kjøkkenvask. Ble oppdaget under utflytting og ikke vært lekkasje før.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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?

Ja

Beskriv: Det er varslet 8 % økning av fellesutgifter fra 1. mars 2026

---

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?

Ja

Beskriv: Det er brannsikringsanlegg med serviceavtale, Firesafe. (brannslange i kjøkkenskap og to brannvarslere i tak). De utfører kontroller og servicer av utstyret.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0023/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Flatner-Welde, Anita	**2026-01-28**

Identifikasjon

bankID Flatner-Welde, Anita

Signicat

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

Bryn Borettslag I A/L

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Bryn Borettslag I A/L

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

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

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Lisbeth Mysen

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Geir Ellefsen fra ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Silje Hagen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Ansvarsfrihet for styret

Forslag til vedtak: Ansvarsfrihet for styret godkjennes.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

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

6. Saker fra styret

6.1 Endring av husordensreglene pkt 3 a, første setning

I dag lyder setningen:

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

Forslag til vedtak: Erstattes av:

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

6.2 Nytt pkt 14 i husordensreglene

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

6.3 Vaktmestervikar for inneværende styreperiode 2024/25

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

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

6.4 Avlastning/vikarløsning for vaktmester

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

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

7. Budsjettforslag for 2025

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

8. Valg

Sittende styre består av:

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

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

8.1 Valg av styreleder

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

8.2 Valg av styremedlemmer

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

8.3 Valg av varamedlemmer

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

Forslag til vedtak:

8.4 Valg av valgkomité

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

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

Med vennlig hilsen
Bryn Borettslag I A/L
Styret

Bryn Borettslag I A/L

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

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

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

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

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

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

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

innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et underskudd på kr 6 961 639

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Styrets arbeid

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG INNKJØP UTFØRT I 2024

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

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

PLANLAGT/UTFØRT, VESENTLIG VEDLIKEHOLD I 2025

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

Kommende 5-års periode

Femårsplan

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

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

Dreneringsprosjektet

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

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

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

Felleskostnadene vil etter dette bli ca.:

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

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

Styret i Bryn Borettslag I A/L

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Bryn Borettslag I A/L, 2024

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

Balanse Bryn Borettslag I A/L, 2024

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

Balanse Bryn Borettslag I A/L, 2024

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

Bryn Borettslag I A/L

Sted:_____, dato:_____

Lisbeth Mysen
Styreleder

Liv Solstad
Styremedlem

Anders Hammargren
Styremedlem

Monica Hansen Brandshaug
Styremedlem

Silje Hagen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

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

Note 2 - Annen driftsinntekt

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

Note 3 - Lønnskostnad

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

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 1

Note 4 - Avskrivninger

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

Note 5 - Kostnad lokaler

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

Note 6 - Leie maskiner, inventar o.l.

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 9 - Periodisk vedlikehold

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

Note 10 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

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

Note 11 - Annen driftskostnad

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

Note 11 - Annen driftskostnad

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

Note 12 - Finansinntekt

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

Note 13 - Finanskostnad

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

Note 14 - Arbeidsmaskiner

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

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

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

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

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og årlige avskrivninger

Note 16 - Andre fordringer

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

Note 17 - Bankinnskudd, kasse og lignende

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

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 18 - Egenkapital

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

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

Note 19 - Gjeld til kredittinstitusjoner

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

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

Note 20 - Gjeld

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

Gjeld

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

Note 21 - Øvrig langsiktig gjeld

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

Note 22 - Annen kortsiktig gjeld

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

Note 22 - Annen kortsiktig gjeld

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

Note 23 - Disponible midler

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bryn Borettslag I A/L

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

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i A/L Bryn Borettslag I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: IHCG5-SXXQB-SICG5-9I3O5-JHBD1-BCL2G

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IHCG5-SXXQB-SICG5-9I3O5-JHBD1-BCL2G

PENNEO

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

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

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

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IHCG5-SXXQB-SICG5-9I3O5-JH8D1-BCL2G

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bryn Borettslag I A/L onsdag 14.05.2025 kl. 23:59 - https://abbl.bbl.no/minside.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Lisbeth Mysen

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Geir Ellefsen fra ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 90 andelseiere som registrerte seg digitalt.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Silje Hagen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Ansvarsfrihet for styret

Vedtak:
Ansvarsfrihet for styret, ble godkjent.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Vedtak:
Godkjent, kr. 350 000 til intern fordeling

6. Saker fra styret

6.1 Endring av husordensreglene pkt 3 a, første setning

I dag lyder setningen:

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

Vedtak:
a) "Oppgangene skal til enhver tid være ryddet slik at det ikke skapes mistrivsel eller helsefarlige forhold.

Det er ikke lov å oppbevare private eiendeler i oppgangen eller andre fellesarealer, **verken ute eller inne**, bortsett fra HC-artikler. "

6.2 Nytt pkt 14 i husordensreglene

Vedtak:
14. Mating av fugler og andre dyr
Mating av fugler og andre dyr er ikke tillatt på området vårt pga. tiltrekking av skadedyr og forsøpling.

6.3 Vaktmestervikar for inneværende styreperiode 2024/25

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

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

6.4 Avlastning/vikarløsning for vaktmester

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

Vedtak:

Alle medlemmer i styret kan utøve forefallende vaktmesterarbeid i løpet av styreåret lønnet per time og innenfor en ramme på totalt kr 100 000.

7. Budsjettforslag for 2025

Vedtak:

Budsjettet innebærer 15% økning av felleskostnadene fra 1. juli. Tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

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

Vedtak:

Tatt til orientering

8.2 Valg av styremedlemmer

Silje Hagen ble valgt.

Det ble stemmelikhet mellom Monica Hansen Brandshaug og Kenneth Gruer-Hansen. Etter loddtrekning ble Monica valgt til styremedlem

Vedtak:

Monica Hansen Brandshaug og Silje Hagen ble valgt for 2 år

Liv Solstad er ABBLs representant og fungerer inntil eventuelt styret i ABBL utpeker en annen.

8.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Kenneth Gruer-Hansen og Sven Bredesen ble valgt for 1 år

8.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Benita Rozanna A. Fjellstad og Heidi Fostad ble valgt.

Protokoll for Bryn Borettslag I A/L

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Lisbeth Mysen (sign.)	21.05.2025
Protokollvitne	Silje Hagen (sign.)	21.05.2025

VEDTEKTER

FOR A/L BRYN BORETTSLAG I

tilknyttet
ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG AL

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

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

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

Forretningskontoret er i Bærum kommune.

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

§ 2. Andeler - Ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere

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

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

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

§ 4. Boretten

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

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

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

§ 5. Utleie/overlating av bruken

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

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

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

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

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

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

§ 6. Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

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

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

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

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

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

§ 7. Borettslagets plikter

Borettslaget skal:

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

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

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

§ 8. Garasje

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

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

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

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

§ 9. Forandringer av bygning eller bolig

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

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

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

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

§ 10. Overføring av andel

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

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

§ 11. Godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

§ 12. Forkjøpsrett

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

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

Ved poenglikhet vil avgjørelsen skje ved loddtrekning

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

Borettslagets frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 - tjue kalenderdager fra laget fikk 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 løsning-summen. Krav mot laget kan først settes frem dersom forkjøpsrettshaveren ikke har betalt innen 14 - fjorten dager etter påkrav, satt frem på eller etter forfallsdagen.

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

§ 13. Mislighold

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

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

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

§ 14. Styret og valgkomitè

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

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

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

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

§ 15. Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie, jfr. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om sammenslåing av andeler kan treffes av styret.

§ 16. Firmategning

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

§ 17. Generalforsamlingen

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

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

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

§ 18. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

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

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

§ 19. Møteledelse og avstemning

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

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør 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.

A/L BRYN BORETTSLAG I

H U S O R D E N

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

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

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

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

Innhold:

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

1. BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. AVFALLSHÅNDTERING

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

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

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

3. FELLESOMRÅDER INNENDØRS

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

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

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

4. GARASJER

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

b) Barn skal ikke oppholde seg i garasjene.

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

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

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

f) Det er forbudt å røyke i garasjeanlegget.

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

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

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

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

5. PARKERINGSPLASSEN

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

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

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

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

6. TAK

All ferdsel på takene i borettslaget er forbudt.

7. FORSIKRING

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

8. MARKISER

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

9. HUSDYRHOLD

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

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

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

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

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

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

10. SYKLER

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

11. *TERRENGBEHANDLING*

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

12. KJØRING I BJØRNEBÆRSTIEN OG ELLERS PÅ VÅRT OMRÅDE

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

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

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

13. FYRVERKERI

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

14. KAMERAOVERVÅKNING

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

Stempelmerker kr. 25.500,-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 1/9 – 1972
av Herredsskriveren

Dbnr. 11171
den 1/9 1972

S K J Ø T E

Bærum kommune skjøter og overdrar gnr.93 bnr.364 i vestre Bærum til A/L Bryn Borettslag I.

Kjøpesummen kr. 2.514.300,- er betalt.

Kjøper bærer omkostningene ved overdragelsen.

Selger forbeholder seg rett til å føre og vedlikeholde ledninger og kabler over eiendommen samt å gi andre slik rett for nødvendig tilknytning.

Selger forbeholder seg rett til å kreve inn en årlig avgift til drift av kloakkrenseanlegg med det beløp kommunestyret til enhver tid bestemmer.

Selger fraskriver seg ansvaret for gjerdehold mot sine eiendommer.

Selger beholder disposisjonsretten til og vedlikeholds- og brøyteplikt for så vidt angår offentlig gangvei over eiendommen. Offentlige gangveier skal være åpne for almenheten og selger forbeholder seg dessuten at kjøper skal holde de private gangveiforbindelser frem til offentlig gangvei åpne og brøytet til enhver tid. Selger forbeholder seg likeledes at kjøper skal holde de private stikkveier frem til det offentlige friareal åpne og brøytet til enhver tid.

Selger kan forlange at kjøper melder seg inn i godkjent velforening.

Selger forbeholder seg videre at kjøper overtar kommunens rettigheter og forpliktelser i henhold til kontrakter av 30/5-69 og 29/6-70, vedrørende antenneanlegget.

Uten tillatelse fra borettslagets styre kan det på utendørs biloppstillingsplasser bare benyttes personbiler i kjørbar stand.

96

For tilfluktsrom gjelder følgende bestemmelser:

Beboerne i Bjørnebærstien nr.14, 18, 19, 20, 21, 22,23,24,25,27,29 og 33 har rett til å benytte tilfluktsrommet i Bjørnebærstien nr.31. Beboerne i Bjørnebærstien nr.26,28,30,32,35,36,37,39,41,43,45 og 47 har rett til å benytte tilfluktsrommet i Bjørnebærstien 37 - 39. Bruksretten gjelder ikke bruk til annet formål (fredsbruk).

Beboerne i Bjørnebærstien nr.38, 40 og 49 har rett til å benytte tilfluktsrommet i Bringebærstien nr.12. Beboerne i Bjørnebærstien nr.51 har rett til å benytte tilfluktsrommet i Bjørnebærstien nr.61. Bruksretten gjelder ikke bruk til annet formål (fredsbruk).

Sandvika, den 1/4- 1972

.....

Willy Greiner

Ordfører

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Stannah As
Stålfjæra 26
0975 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
c15b845e-1db8-45c8-9702-354486accf65	21/4271 - 21/209538/JKN	18.10.2021

Adresse - Tiltak:	Bjørnebærstien 28 - trappeheis
Gnr/Bnr:	93/364
Tiltakshaver:	Manuela Maria Scott Varvin
Ansvarlig søker:	Stannah As

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Det er i gjennomføringsplan versjon3 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

FERDIGATTEST

BÆRUM KOMMUNE
Planadministrasjon
1304 SANDVIKA

7/12-72

BJØRNEBÆRSTIEN 26-28-30-32

Lerdueveien 434-70

189 22/11-72

Nybygg

Blokk m/garasje B 2

Bærum Kommune v/herr eiendomssjefen

Ark. Klippgen-Holm-Halvorsen-Lyshlett

Sognar [illegible] 1/3

Torstein Olsen
o.f.

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Thyssenkrupp Encasa N.V. Filial Norge
Postboks 6877 Rodeløkka
0504 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	16/4627 - 16/106759/KIS	20.05.2016

Adresse - Tiltak:	Bjørnebærstien 26 - bytte innvendig stolheis
Gnr/Bnr:	93/364
Tiltakshaver:	Agnethe Monica Rygh
Ansvarlig søker:	Thyssenkrupp Encasa N.V. Filial Norge

DRIFTSTILLATELSE FOR STOLHEIS

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

Driftstillatelse for stolheis gis etter søknad og på grunnlag av framlagt dokumentasjon; jf. forskrift om byggesak, kap. 8, § 8-1.

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Eier av anlegget skal sørge for at det føres ettersyn og sikkerhetskontroll og for at nødvendig vedlikehold og reparasjon blir foretatt av fagkyndig personell. Eier av løfteinnretning skal også melde installasjonen til Nireg - nasjonalt installasjonsregister for løfteinnretninger - jf. TEK § 16-6.

Hanne Høybach
bygningssjef

Kai Svendsen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Kommunegården
Arnold
Haukelandspl. 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **08/380**
J.post ID: 08/94709

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	13.11.2008	6691/0

Adresse - Tiltak: Bjørnebærstien 32 - Trappeheis
Gnr/Bnr: 93/364
Tiltakshaver: Tor Egil Smedholen
Ansvarlig søker: ThyssenKrupp Monolift AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.

Ansvarlige kontrollerende foretak for utførelsen har gjennom følgende kontrollerklæringer bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt:

Dokument	Saksdokid:
Kontrollerklæring - ThyssenKrupp Monolift AS	462306

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse/ett-trinnstillatelse med senere tillegg.

Aud Frøystein
bygningssjef

Farrukh Hussain
saksbehandler

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Norconsult As

Postboks 626

1303 SANDVIKA

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	17/22998 - 20/171280/KIS	17.08.2020

Adresse - Tiltak:	Bjørnebærstien 26-32 - blokk 4 - balkonger
Gnr/Bnr:	93/364
Tiltakshaver:	A L Bryn Borettslag I
Ansvarlig søker:	Norconsult As

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Det er i gjennomføringsplan JpID 20/169471 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Kai Svendsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

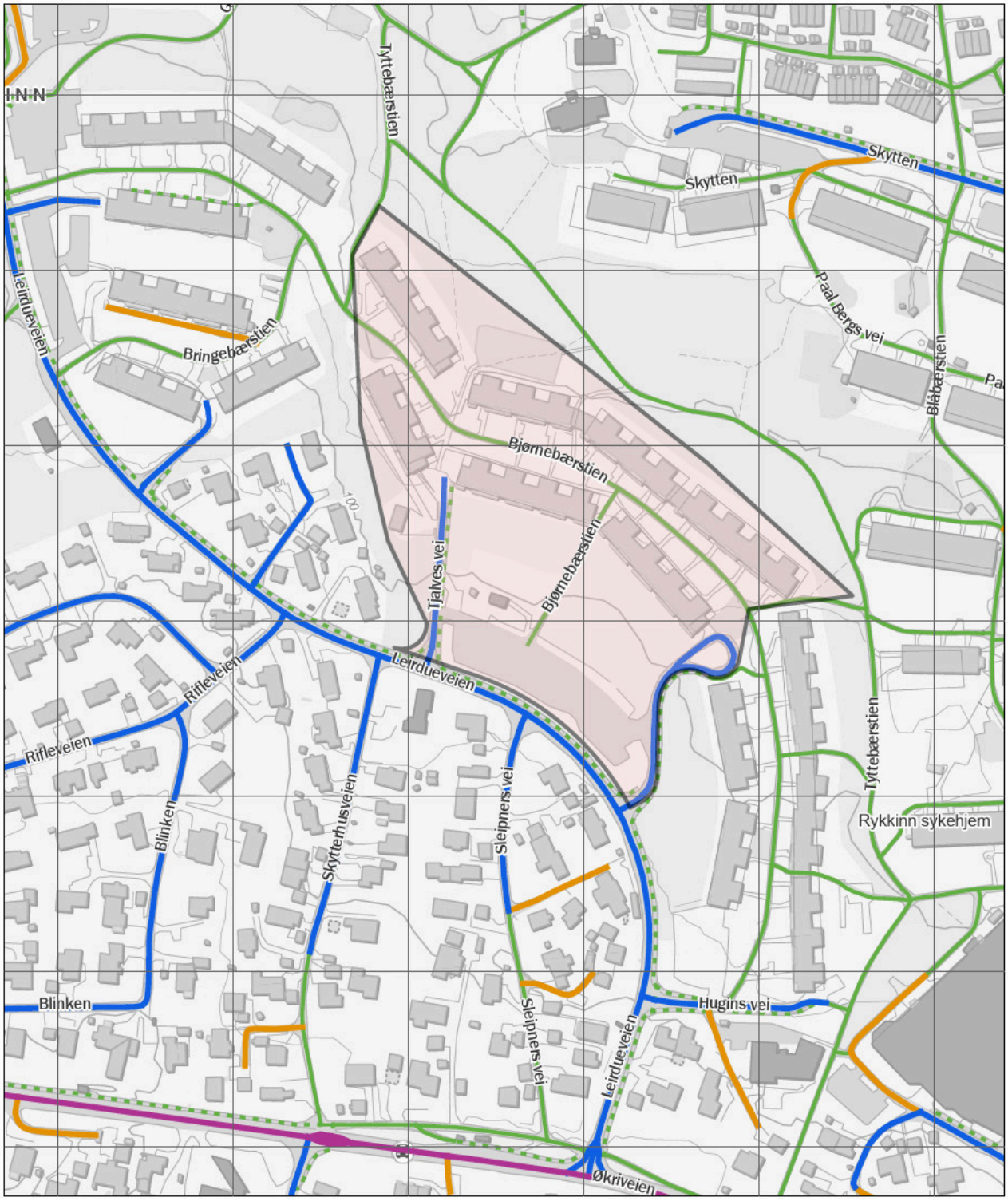
KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 93/364/0/0
Adresse: Bjørnebærstien 32, 1348 RYKKINN

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 29/01/2026



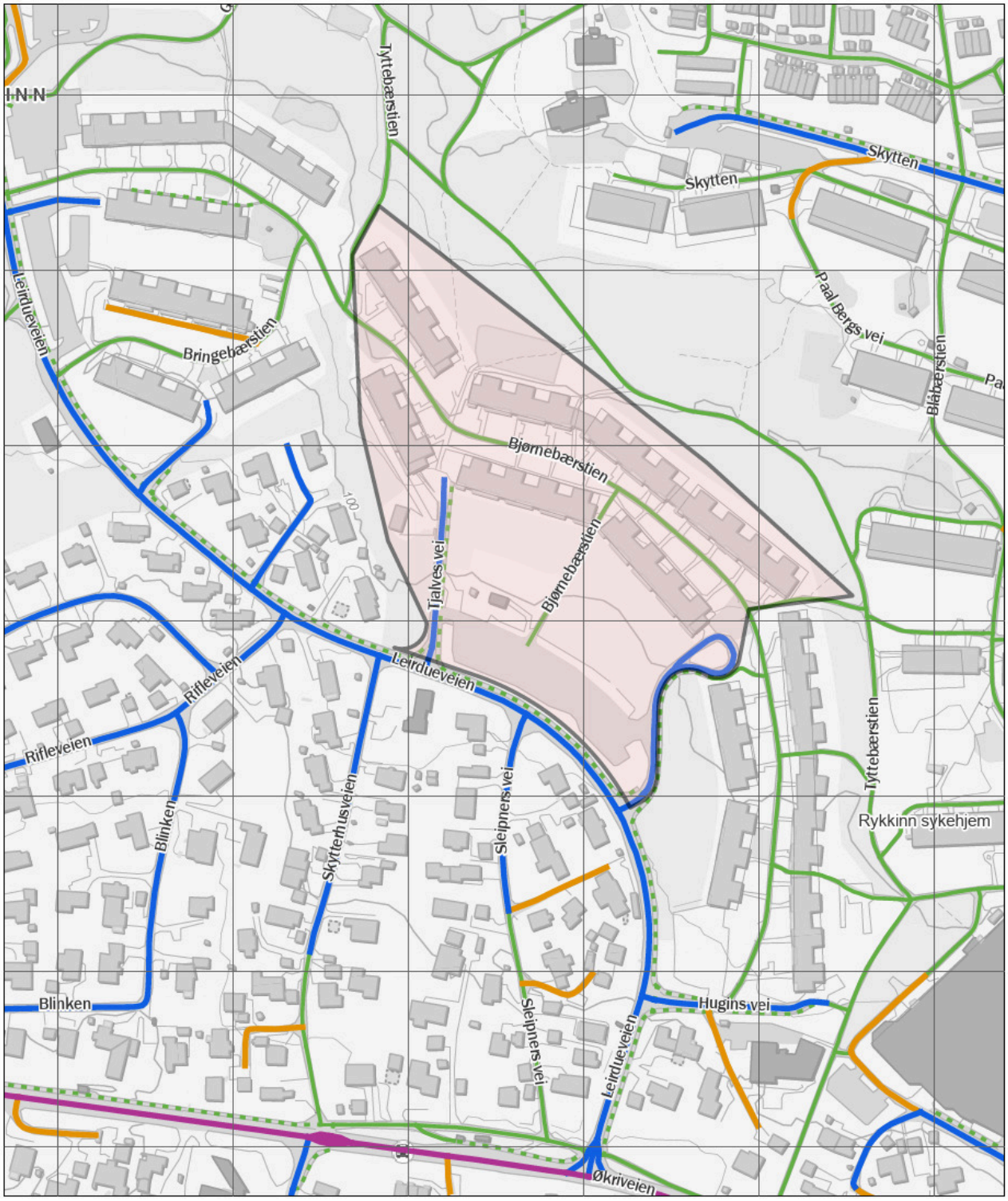
Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Skogsbilveg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 93/364/0/0
Adresse: Bjørnebærstien 32, 1348 RYKKINN

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 29/01/2026



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

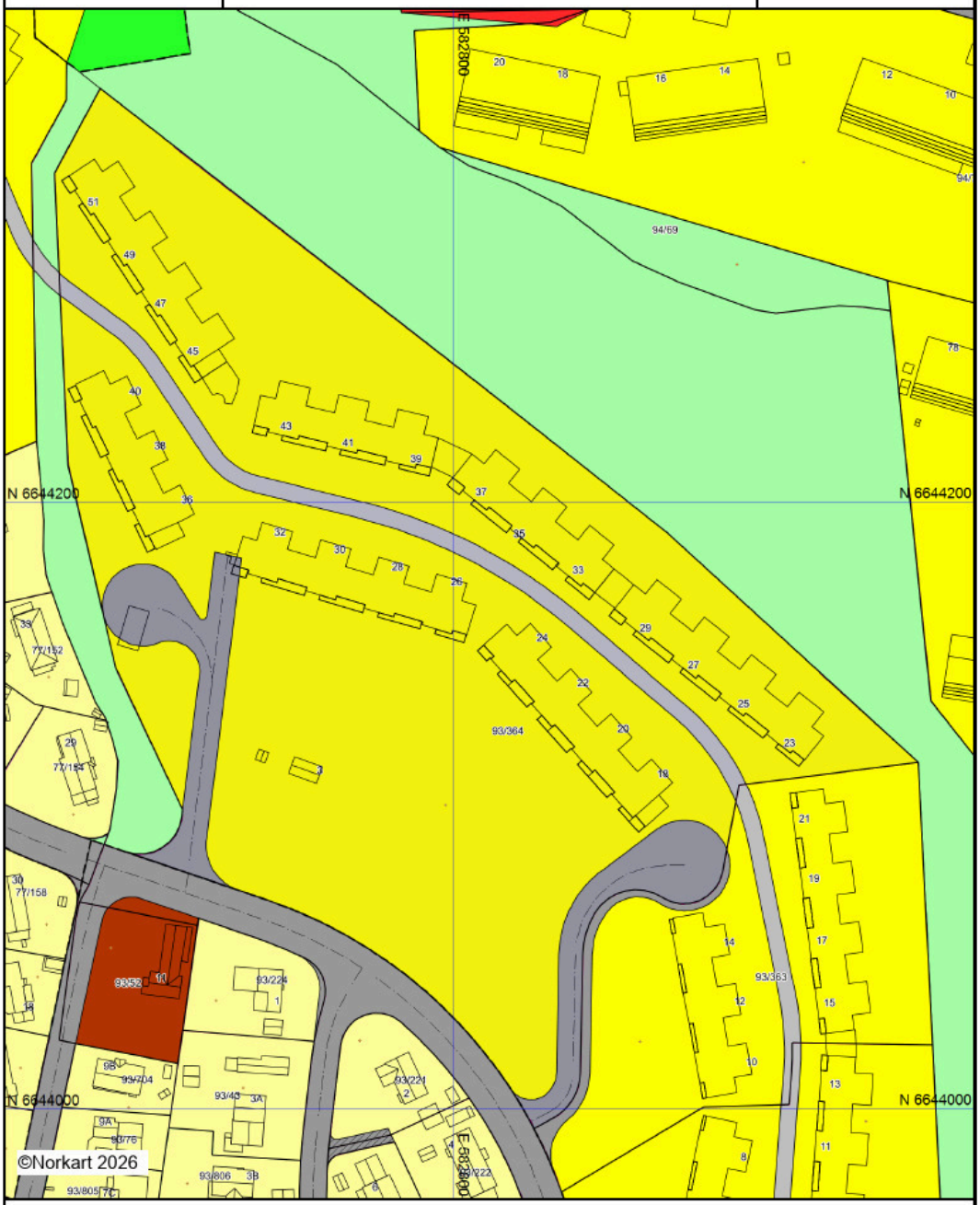
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 93/364
Adresse: Bjørnebærstien 32
Dato: 28.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



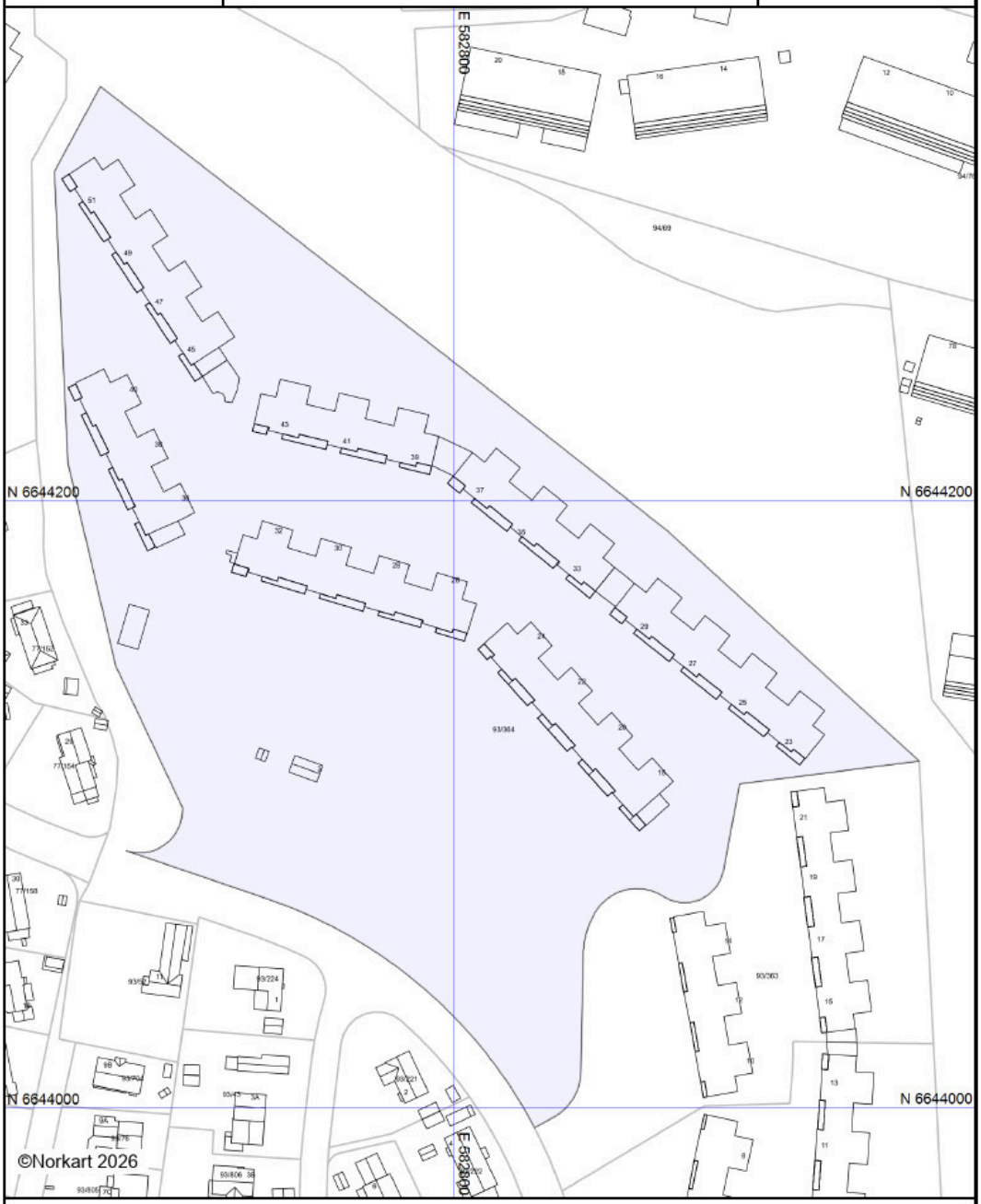
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 93/364
Adresse: Bjørnebærstien 32
Utskriftsdato: 28.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

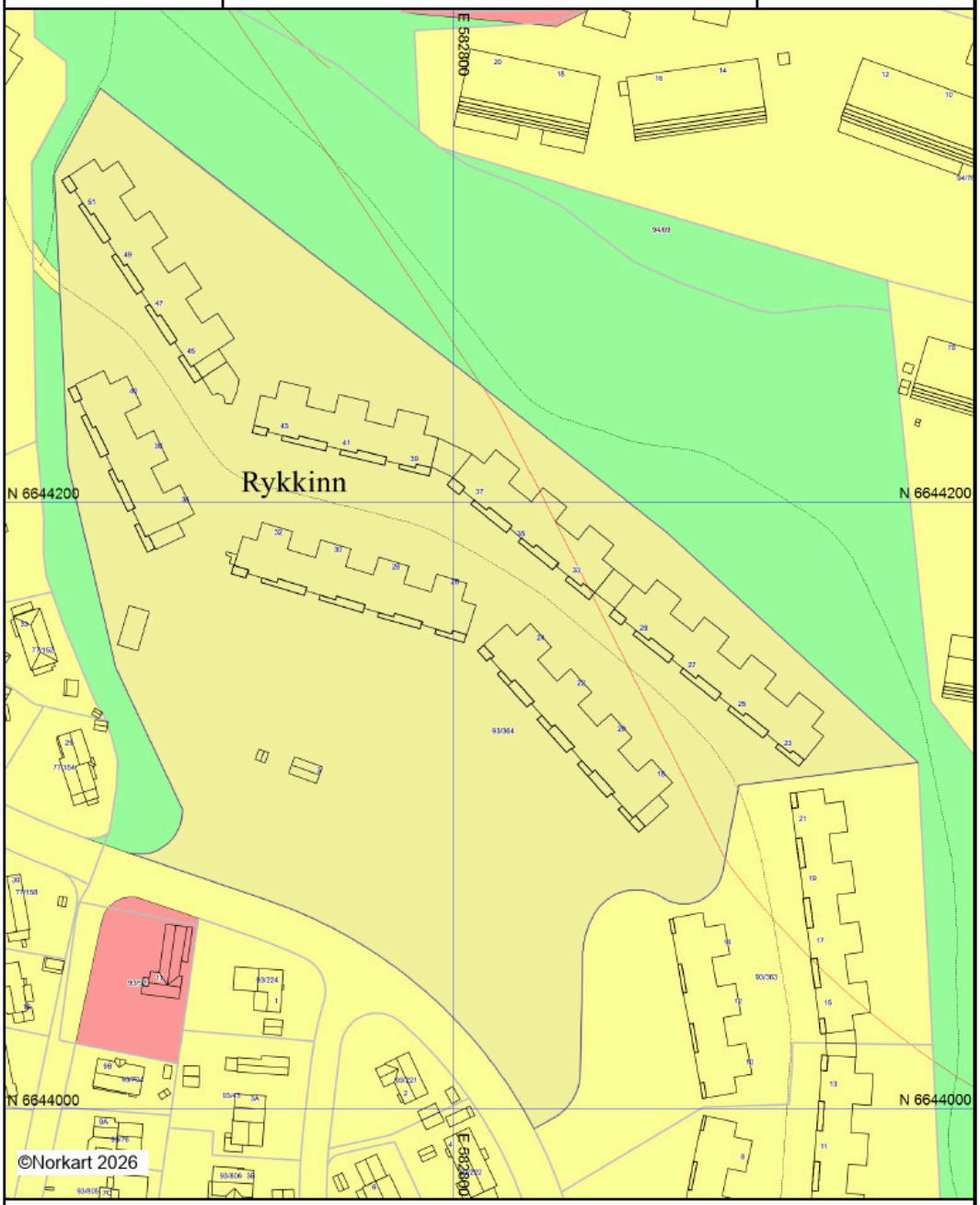
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 93/364
Adresse: Bjørnebærstien 32
Utskriftsdato: 28.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

- Turdrag - eksisterende
- Friområde - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - eksisterende
- Sporveg tunnel - nytt
- Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Bærum kommune

VAledninger

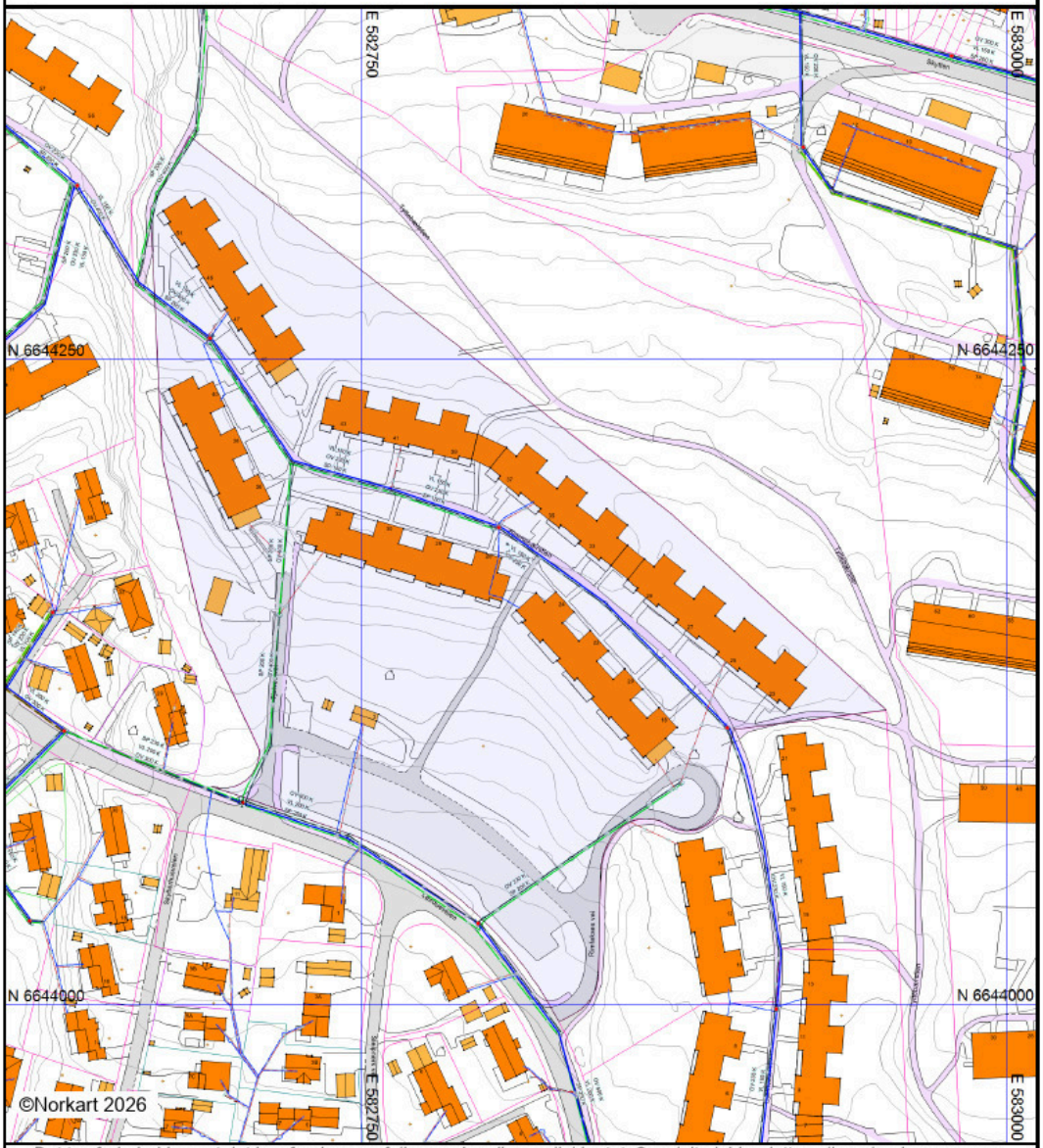
Eiendom: 93/364
Adresse: Bjørnebærstien 32
Dato: 28.01.2026
Målestokk: 1:2500

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.

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

Utskriftsdato: 28.01.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	364	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørnebærstien 32, 1348 RYKKINN								

Avtale 90024661 (Avgiftsadresse: Bjørnebærstien Barnepark)

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.
Ingen tilsyn registrert på avtalen.
Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

Avtale 90126250 (Avgiftsadresse: Bjørnebærstien 18-20-22-24)

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.
Ingen tilsyn registrert på avtalen.
Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

Avtale 90126268 (Avgiftsadresse: Bjørnebærstien(28-30-32) 26)

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.
Ingen tilsyn registrert på avtalen.
Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

Avtale 90126276 (Avgiftsadresse: Bjørnebærstien(36-38-40) 36)

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.
Ingen tilsyn registrert på avtalen.
Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

Avtale 90126284 (Avgiftsadresse: Bjørnebærstien(25-27-29) 23)

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.
Ingen tilsyn registrert på avtalen.
Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

Avtale 90126292 (Avgiftsadresse: Bjørnebærstien(33-35-37) 33)

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.

Ingen tilsyn registrert på avtalen.
Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

Avtale 90126300 (Avgiftsadresse: Bjørnebærstien(39-41-43) 39)

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.
Ingen tilsyn registrert på avtalen.
Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

Avtale 90126318 (Avgiftsadresse: Bjørnebærstien(47-49-51) 45)

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.
Ingen tilsyn registrert på avtalen.
Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 28.01.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	364	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørnebærstien 32, 1348 RYKKINN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	1 319 926,64 kr
Renovasjon	1 167 260,04 kr
Vann	1 130 061,08 kr
Sum	**3 617 247,76 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon	25%	0 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Fradrag akonto vann 2025	15%	-773 m3	27.84	1/1	0 %	-21 521,51 kr	0,00 kr
Fradrag akonto avløp 2025	15%	-773 m3	32.44	1/1	0 %	-25 077,22 kr	0,00 kr
Forbruk vann 2025	15%	-1011 m3	27.84	1/1	0 %	-28 147,76 kr	0,00 kr
Forbruk avløp 2025	15%	-1011 m3	32.44	1/1	0 %	-32 798,36 kr	0,00 kr
5A - Blokk og fellesløsning nedgravde - frekv 2	25%	289 stk	4038.96	1/1	0 %	1 167 260,14 kr	0,00 kr
Målerleie 1/2"-3/4"	15%	1 stk	566.35	1/1	0 %	566,35 kr	0,00 kr
Forskudd vann 2026	15%	27 m3	30.61	1/1	0 %	826,55 kr	0,00 kr
Forskudd avløp 2026	15%	27 m3	34.82	1/1	0 %	940,19 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann etter areal	15%	25500 m2	39.80	1/1	0 %	1 014 938,27 kr	0,00 kr
Avløp etter areal	15%	25500 m2	45.26	1/1	0 %	1 154 232,02 kr	0,00 kr
					Sum	**3 231 218,67 kr**	**0,00 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 28.01.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	364	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørnebærstien 32, 1348 RYKKINN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
10903524	28	15.01.2026	Årsavlesning - målt	-1011

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 28.01.2026

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	364	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørnebærstien 32, 1348 RYKKINN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 44 299 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1965320 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1965320)
Navn	BELSET/BERGER/RYKKINN
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	26.11.1968	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8777/1965320.pdf	
Delarealer	**Delareal**	3 236 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	23 349 m^2
	Formål	Blokkbebyggelse
	Feltnavn	Q
	Delareal	1 588 m^2
	Formål	Gang-/sykkelvei
	Delareal	16 126 m^2
	Formål	Blokkbebyggelse
	Feltnavn	H3

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 93, Bruksnr 364	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Bjørnebærstien 18, gatenr 2016 1348 Rykkinn	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1916 15	Rykkinn 16 Rykkinn
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060601 801	Bryn Oslo
Veiadresse:	Bjørnebærstien 20, gatenr 2016 1348 Rykkinn	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1916 15	Rykkinn 16 Rykkinn
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060601 801	Bryn Oslo
Veiadresse:	Bjørnebærstien 22, gatenr 2016 1348 Rykkinn	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1916 15	Rykkinn 16 Rykkinn
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060601 801	Bryn Oslo
Veiadresse:	Bjørnebærstien 23, gatenr 2016 1348 Rykkinn	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1917 15	Rykkinn 17 Rykkinn
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060601 801	Bryn Oslo
Veiadresse:	Bjørnebærstien 24, gatenr 2016 1348 Rykkinn	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1916 15	Rykkinn 16 Rykkinn
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060601 801	Bryn Oslo
Veiadresse:	Bjørnebærstien 25, gatenr 2016 1348 Rykkinn	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1917 15	Rykkinn 17 Rykkinn
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060601 801	Bryn Oslo
Veiadresse:	Bjørnebærstien 26, gatenr 2016 1348 Rykkinn	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1916 15	Rykkinn 16 Rykkinn
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060601 801	Bryn Oslo
Veiadresse:	Bjørnebærstien 27, gatenr 2016 1348 Rykkinn	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1917 15	Rykkinn 17 Rykkinn
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060601 801	Bryn Oslo
Veiadresse:	Bjørnebærstien 28, gatenr 2016 1348 Rykkinn	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1916 15	Rykkinn 16 Rykkinn
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060601 801	Bryn Oslo
Veiadresse:	Bjørnebærstien 29, gatenr 2016 1348 Rykkinn	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1917 15	Rykkinn 17 Rykkinn
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060601 801	Bryn Oslo
Veiadresse:	Bjørnebærstien 30, gatenr 2016 1348 Rykkinn	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1916 15	Rykkinn 16 Rykkinn
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060601 801	Bryn Oslo

Veiadresse:	Bjørnebærstien 32, gatenr 2016 1348 Rykkinn	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1916 15	Rykkinn 16 Rykkinn
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060601 801	Bryn Oslo
Veiadresse:	Bjørnebærstien 33, gatenr 2016 1348 Rykkinn	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1917 15	Rykkinn 17 Rykkinn
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060601 801	Bryn Oslo
Veiadresse:	Bjørnebærstien 35, gatenr 2016 1348 Rykkinn	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1917 15	Rykkinn 17 Rykkinn
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060601 801	Bryn Oslo
Veiadresse:	Bjørnebærstien 36, gatenr 2016 1348 Rykkinn	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1916 15	Rykkinn 16 Rykkinn
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060601 801	Bryn Oslo
Veiadresse:	Bjørnebærstien 37, gatenr 2016 1348 Rykkinn	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1917 15	Rykkinn 17 Rykkinn
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060601 801	Bryn Oslo
Veiadresse:	Bjørnebærstien 38, gatenr 2016 1348 Rykkinn	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1916 15	Rykkinn 16 Rykkinn
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060601 801	Bryn Oslo
Veiadresse:	Bjørnebærstien 39, gatenr 2016 1348 Rykkinn	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1917 15	Rykkinn 17 Rykkinn
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060601 801	Bryn Oslo
Veiadresse:	Bjørnebærstien 40, gatenr 2016 1348 Rykkinn	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1916 15	Rykkinn 16 Rykkinn
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060601 801	Bryn Oslo
Veiadresse:	Bjørnebærstien 41, gatenr 2016 1348 Rykkinn	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1917 15	Rykkinn 17 Rykkinn
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060601 801	Bryn Oslo
Veiadresse:	Bjørnebærstien 43, gatenr 2016 1348 Rykkinn	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1917 15	Rykkinn 17 Rykkinn
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060601 801	Bryn Oslo
Veiadresse:	Bjørnebærstien 45, gatenr 2016 1348 Rykkinn	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1917 15	Rykkinn 17 Rykkinn
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060601 801	Bryn Oslo
Veiadresse:	Bjørnebærstien 47, gatenr 2016 1348 Rykkinn	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1917 15	Rykkinn 17 Rykkinn
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060601 801	Bryn Oslo
Veiadresse:	Bjørnebærstien 49, gatenr 2016 1348 Rykkinn	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1917 15	Rykkinn 17 Rykkinn
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060601 801	Bryn Oslo
Veiadresse:	Bjørnebærstien 51, gatenr 2016 1348 Rykkinn	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1917 15	Rykkinn 17 Rykkinn
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060601	Bryn

		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Tjalves vei 3, gatenr 1892 1349 Rykkinn	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1916 15	Rykkinn 16 Rykkinn
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060601 801	Bryn Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	17.09.1971	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	44 299,1 kvm	**Skyld:**	0,96		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/93/364	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/93/364	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skyldeling	Forretning:	17.09.1971	Avgiver	3201/93/189	-44 328,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/93/364	44 328,0
Annen forretningstype	Forretning:	12.01.1970	Berørt	3201/92/5	0,0
	Matrikkelført:	24.07.2024	Berørt	3201/93/20	0,0
			Berørt	3201/93/34	0,0
			Berørt	3201/93/36	0,0
			Berørt	3201/93/67	0,0
			Berørt	3201/93/75	0,0
			Berørt	3201/93/157	0,0
			Berørt	3201/93/189	0,0
			Berørt	3201/93/190	0,0
			Berørt	3201/93/193	0,0
			Berørt	3201/93/194	0,0
			Berørt	3201/93/199	0,0
			Berørt	3201/93/200	0,0
			Berørt	3201/93/201	0,0
			Berørt	3201/93/202	0,0
			Berørt	3201/93/206	0,0
			Berørt	3201/93/217	0,0
			Berørt	3201/93/229	0,0
			Berørt	3201/93/337	0,0
			Berørt	3201/93/338	0,0
			Berørt	3201/93/348	0,0
			Berørt	3201/93/349	0,0
			Berørt	3201/93/350	0,0
			Berørt	3201/93/362	0,0
			Berørt	3201/93/363	0,0
			Berørt	3201/93/364	0,0
			Berørt	3201/93/380	0,0
			Berørt	3201/93/705	0,0
			Berørt	3201/93/725	0,0
			Berørt	3201/94/69	0,0
			Berørt	3201/94/76	0,0
			Berørt	3201/94/301	0,0
			Berørt	3201/94/302	0,0
			Berørt	3201/201/17	0,0
			Berørt	3201/203/13	0,0
			Berørt	3201/210/1	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 14: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjørnebærstien 39	H0101	Bolig	26,0	Kjøkken	1	1	1
Bjørnebærstien 39	H0102	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 39	H0103	Bolig	101,0	Kjøkken	5	1	1
Bjørnebærstien 39	H0201	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 39	H0202	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 39	H0203	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 39	H0301	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 39	H0302	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 39	H0303	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 39	H0401	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 39	H0402	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 39	H0403	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 41	H0101	Bolig	26,0	Kjøkken	1	1	1
Bjørnebærstien 41	H0102	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 41	H0103	Bolig	101,0	Kjøkken	5	1	1
Bjørnebærstien 41	H0201	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 41	H0202	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 41	H0203	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 41	H0301	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 41	H0302	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 41	H0303	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 41	H0401	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 41	H0402	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 41	H0403	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 43	H0101	Bolig	26,0	Kjøkken	1	1	1
Bjørnebærstien 43	H0102	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 43	H0103	Bolig	101,0	Kjøkken	5	1	1
Bjørnebærstien 43	H0201	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 43	H0202	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 43	H0203	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 43	H0301	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 43	H0302	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 43	H0303	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 43	H0401	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 43	H0402	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 43	H0403	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	4 200,0	Igangset.till.:	02.01.1970
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	4 200,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.12.1970
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	36
Bygningsnr:	6681379			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			830,0		830,0				
K02			322,0		322,0				
H01	9		750,0		750,0				
H02	9		766,0		766,0				
H03	9		766,0		766,0				
H04	9		766,0		766,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 14: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjørnebærstien 23	H0101	Bolig	26,0	Kjøkken	1	1	1
Bjørnebærstien 23	H0102	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 23	H0103	Bolig	101,0	Kjøkken	5	1	1
Bjørnebærstien 23	H0201	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 23	H0202	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 23	H0203	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 23	H0301	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 23	H0302	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 23	H0303	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 23	H0401	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 23	H0402	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 23	H0403	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 25	H0101	Bolig	26,0	Kjøkken	1	1	1
Bjørnebærstien 25	H0102	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 25	H0103	Bolig	101,0	Kjøkken	5	1	1
Bjørnebærstien 25	H0201	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 25	H0202	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 25	H0203	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 25	H0301	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 25	H0302	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 25	H0303	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 25	H0401	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 25	H0402	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 25	H0403	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 27	H0101	Bolig	26,0	Kjøkken	1	1	1
Bjørnebærstien 27	H0102	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 27	H0103	Bolig	101,0	Kjøkken	5	1	1
Bjørnebærstien 27	H0201	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 27	H0202	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 27	H0203	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 27	H0301	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 27	H0302	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 27	H0303	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 27	H0401	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 27	H0402	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 27	H0403	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 29	H0101	Bolig	26,0	Kjøkken	1	1	1
Bjørnebærstien 29	H0102	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 29	H0103	Bolig	101,0	Kjøkken	5	1	1
Bjørnebærstien 29	H0201	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 29	H0202	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 29	H0203	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 29	H0301	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 29	H0302	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 29	H0303	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 29	H0401	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 29	H0402	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 29	H0403	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	5 562,0	Igangset.till.:	02.01.1970
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	5 562,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.12.1970
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	48
Bygningsnr:	6681395			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		1 180,0		1 180,0			
K02		322,0		322,0			
H01	12	1 000,0		1 000,0			
H02	12	1 020,0		1 020,0			
H03	12	1 020,0		1 020,0			
H04	12	1 020,0		1 020,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 14: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjørnebærstien 18	U0101	Bolig	86,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnebærstien 18	U0102	Bolig	86,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnebærstien 18	H0101	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnebærstien 18	H0102	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 18	H0103	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnebærstien 18	H0201	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 18	H0202	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 18	H0203	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 18	H0301	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 18	H0302	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 18	H0303	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 20	U0101	Bolig	86,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnebærstien 20	U0102	Bolig	86,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnebærstien 20	H0101	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnebærstien 20	H0102	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 20	H0103	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnebærstien 20	H0201	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 20	H0202	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 20	H0203	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 20	H0301	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 20	H0302	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 20	H0303	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 22	U0101	Bolig	86,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnebærstien 22	U0102	Bolig	86,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnebærstien 22	H0101	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnebærstien 22	H0102	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 22	H0103	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnebærstien 22	H0201	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 22	H0202	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 22	H0203	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 22	H0301	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 22	H0302	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 22	H0303	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 24	U0101	Bolig	86,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnebærstien 24	U0102	Bolig	86,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnebærstien 24	H0101	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnebærstien 24	H0102	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 24	H0103	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnebærstien 24	H0201	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 24	H0202	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 24	H0203	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 24	H0301	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 24	H0302	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 24	H0303	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	4 237,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	4 237,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.06.1971
Vannforsyning:				Antall boliger:	44
Bygningsnr:	16130281			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	8		953,0		953,0				
H01	12		1 060,0		1 060,0				
H02	12		1 112,0		1 112,0				
H03	12		1 112,0		1 112,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 14: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjørnebærstien 26	U0101	Bolig	86,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnebærstien 26	U0102	Bolig	86,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnebærstien 26	H0101	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnebærstien 26	H0102	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 26	H0103	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnebærstien 26	H0201	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 26	H0202	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 26	H0203	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 26	H0301	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 26	H0302	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 26	H0303	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 28	U0101	Bolig	86,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnebærstien 28	U0102	Bolig	86,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnebærstien 28	H0101	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnebærstien 28	H0102	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 28	H0103	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnebærstien 28	H0201	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 28	H0202	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 28	H0203	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 28	H0301	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 28	H0302	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 28	H0303	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 30	U0101	Bolig	86,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnebærstien 30	U0102	Bolig	86,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnebærstien 30	H0101	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnebærstien 30	H0102	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 30	H0103	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnebærstien 30	H0201	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 30	H0202	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 30	H0203	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 30	H0301	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 30	H0302	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 30	H0303	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 32	U0101	Bolig	86,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnebærstien 32	U0102	Bolig	86,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnebærstien 32	H0101	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnebærstien 32	H0102	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 32	H0103	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnebærstien 32	H0201	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 32	H0202	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 32	H0203	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 32	H0301	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 32	H0302	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 32	H0303	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	4 237,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	4 237,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	19.11.1971
Vannforsyning:				Antall boliger:	44
Bygningsnr:	16130303			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	8		953,0		953,0				
H01	12		1 060,0		1 060,0				
H02	12		1 112,0		1 112,0				
H03	12		1 112,0		1 112,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 14: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjørnebærstien 36	U0101	Bolig	86,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnebærstien 36	U0102	Bolig	86,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnebærstien 36	H0101	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnebærstien 36	H0102	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 36	H0103	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnebærstien 36	H0201	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 36	H0202	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 36	H0203	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 36	H0301	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 36	H0302	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 36	H0303	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 38	U0101	Bolig	86,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnebærstien 38	U0102	Bolig	86,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnebærstien 38	H0101	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnebærstien 38	H0102	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnebærstien 38	H0103	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 38	H0201	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 38	H0202	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 38	H0203	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 38	H0301	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 38	H0302	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 38	H0303	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 40	U0101	Bolig	86,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnebærstien 40	U0102	Bolig	86,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnebærstien 40	H0101	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnebærstien 40	H0102	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 40	H0103	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnebærstien 40	H0201	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 40	H0202	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 40	H0203	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 40	H0301	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 40	H0302	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 40	H0303	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	3 088,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	3 088,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	05.11.1971
Vannforsyning:				Antall boliger:	33
Bygningsnr:	16130338			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	6		725,0		725,0				
H01	9		811,0		811,0				
H02	9		776,0		776,0				
H03	9		776,0		776,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 14: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjørnebærstien 33	H0101	Bolig	26,0	Kjøkken	1	1	1
Bjørnebærstien 33	H0102	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 33	H0103	Bolig	104,0	Kjøkken	5	1	1

Bjørnebærstien 33	H0201	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 33	H0202	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 33	H0203	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 33	H0301	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 33	H0302	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 33	H0303	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 33	H0401	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 33	H0402	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 33	H0403	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 35	H0101	Bolig	26,0	Kjøkken	1	1	1
Bjørnebærstien 35	H0102	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 35	H0103	Bolig	104,0	Kjøkken	5	1	1
Bjørnebærstien 35	H0201	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 35	H0202	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 35	H0203	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 35	H0301	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 35	H0302	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 35	H0303	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 35	H0401	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 35	H0402	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 35	H0403	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 37	H0101	Bolig	26,0	Kjøkken	1	1	1
Bjørnebærstien 37	H0102	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 37	H0103	Bolig	104,0	Kjøkken	5	1	1
Bjørnebærstien 37	H0201	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 37	H0202	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 37	H0203	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 37	H0301	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 37	H0302	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 37	H0303	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 37	H0401	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 37	H0402	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 37	H0403	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	4 370,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	4 370,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	05.10.1971
Vannforsyning:				Antall boliger:	36
Bygningsnr:	16130354			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			894,0		894,0				
H01	9		914,0		914,0				
H02	9		854,0		854,0				
H03	9		854,0		854,0				
H04	9		854,0		854,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 14: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjørnebærstien 45	H0101	Bolig	26,0	Kjøkken	1	1	1
Bjørnebærstien 45	H0102	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 45	H0103	Bolig	104,0	Kjøkken	5	1	1
Bjørnebærstien 45	H0201	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 45	H0202	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 45	H0203	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 45	H0301	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 45	H0302	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 45	H0303	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 45	H0401	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1

Bjørnebærstien 45	H0402	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 45	H0403	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 47	H0101	Bolig	26,0	Kjøkken	1	1	1
Bjørnebærstien 47	H0102	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 47	H0103	Bolig	104,0	Kjøkken	5	1	1
Bjørnebærstien 47	H0201	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 47	H0202	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 47	H0203	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 47	H0301	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 47	H0302	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 47	H0303	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 47	H0401	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 47	H0402	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 47	H0403	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 49	H0101	Bolig	26,0	Kjøkken	1	1	1
Bjørnebærstien 49	H0102	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 49	H0103	Bolig	104,0	Kjøkken	5	1	1
Bjørnebærstien 49	H0201	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 49	H0202	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 49	H0203	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 49	H0301	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 49	H0302	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 49	H0303	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 49	H0401	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 49	H0402	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 49	H0403	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 51	H0101	Bolig	26,0	Kjøkken	1	1	1
Bjørnebærstien 51	H0102	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 51	H0103	Bolig	104,0	Kjøkken	5	1	1
Bjørnebærstien 51	H0201	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 51	H0202	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 51	H0203	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 51	H0301	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 51	H0302	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 51	H0303	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnebærstien 51	H0401	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 51	H0402	Bolig	91,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnebærstien 51	H0403	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	4 351,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	4 351,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.12.1971
Vannforsyning:				Antall boliger:	48
Bygningsnr:	16130362			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	12		1 015,0		1 015,0				
H02	12		1 112,0		1 112,0				
H03	12		1 112,0		1 112,0				
H04	12		1 112,0		1 112,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 8 av 14: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjørnebærstien 36	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	2,0	Rammetillatelse:	15.03.1991
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	29.08.1991

Energikilde:		BRA annet:	68,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	68,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.08.1994
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	6718035			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				68,0	68,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 9 av 14: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjørnebærstien 20	Unummerert bruksenhet					
Bjørnebærstien 18	Unummerert bruksenhet					
Bjørnebærstien 24	Unummerert bruksenhet					
Bjørnebærstien 22	Unummerert bruksenhet					
Bjørnebærstien 28	Unummerert bruksenhet					
Bjørnebærstien 26	Unummerert bruksenhet					
Bjørnebærstien 32	Unummerert bruksenhet					
Bjørnebærstien 30	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	2 210,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	2 210,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	07.07.1971
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	16130311			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				2 210,0	2 210,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 10 av 14: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjørnebærstien 38	Unummerert bruksenhet					
Bjørnebærstien 40	Unummerert bruksenhet					
Bjørnebærstien 36	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	850,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	850,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	27.08.1971
Vannforsyning:				Antall boliger:	

Bygningsnr:	16130346	Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				850,0	850,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 11 av 14: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjørnebærstien 49	Unummerert bruksenhet					
Bjørnebærstien 47	Unummerert bruksenhet					
Bjørnebærstien 51	Unummerert bruksenhet					
Bjørnebærstien 45	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	1 181,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 181,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.12.1971
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	16130370			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				1 181,0	1 181,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 12 av 14: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17414453			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 13 av 14: Lekepark

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tjalves vei 3	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Undervisning	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	10.07.1974
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	26,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	26,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	05.05.1976
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17414968			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				26,0	26,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 14 av 14: Annen skolebygning

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Undervisning	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17414461			Antall etasjer:	

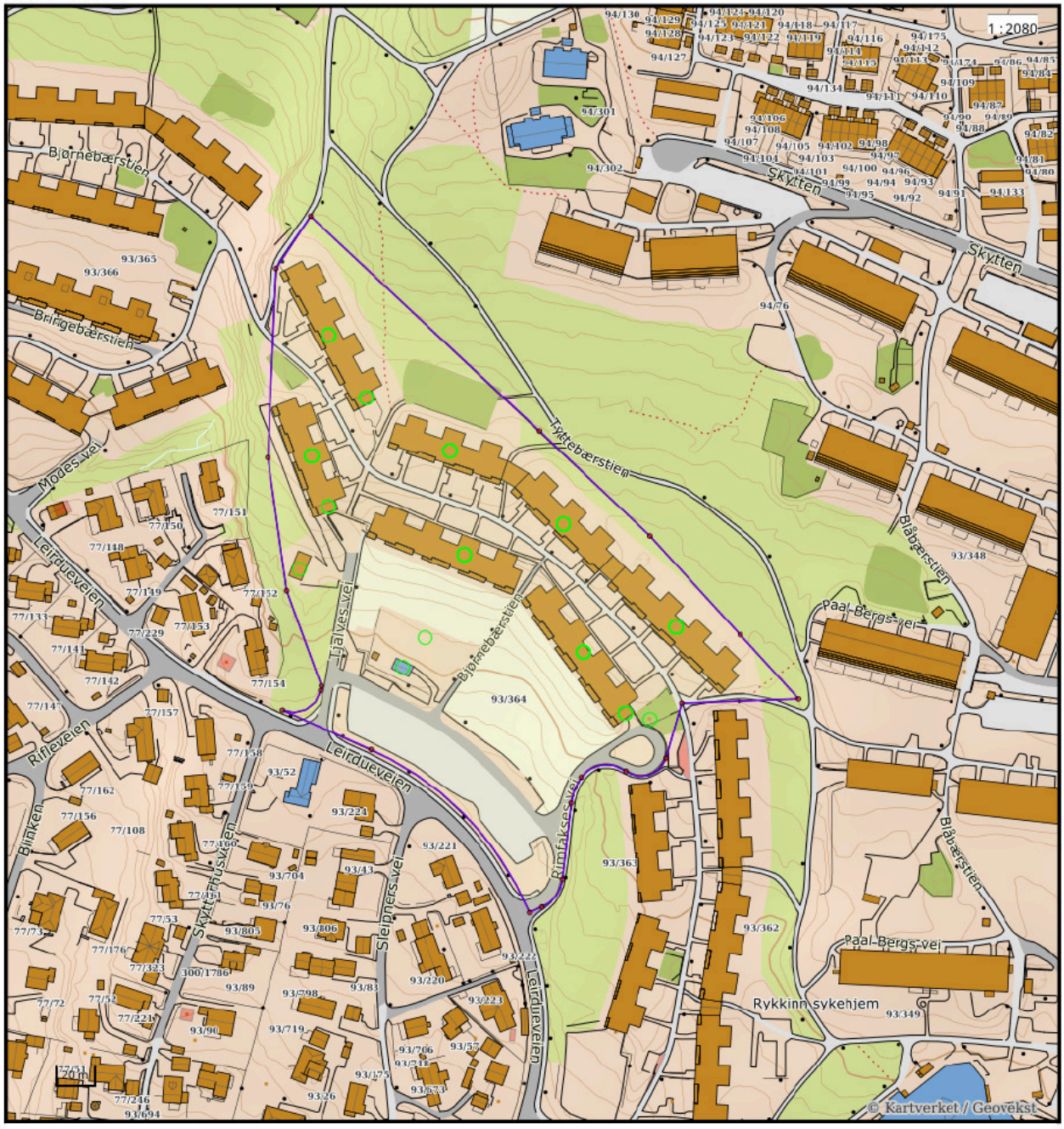
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

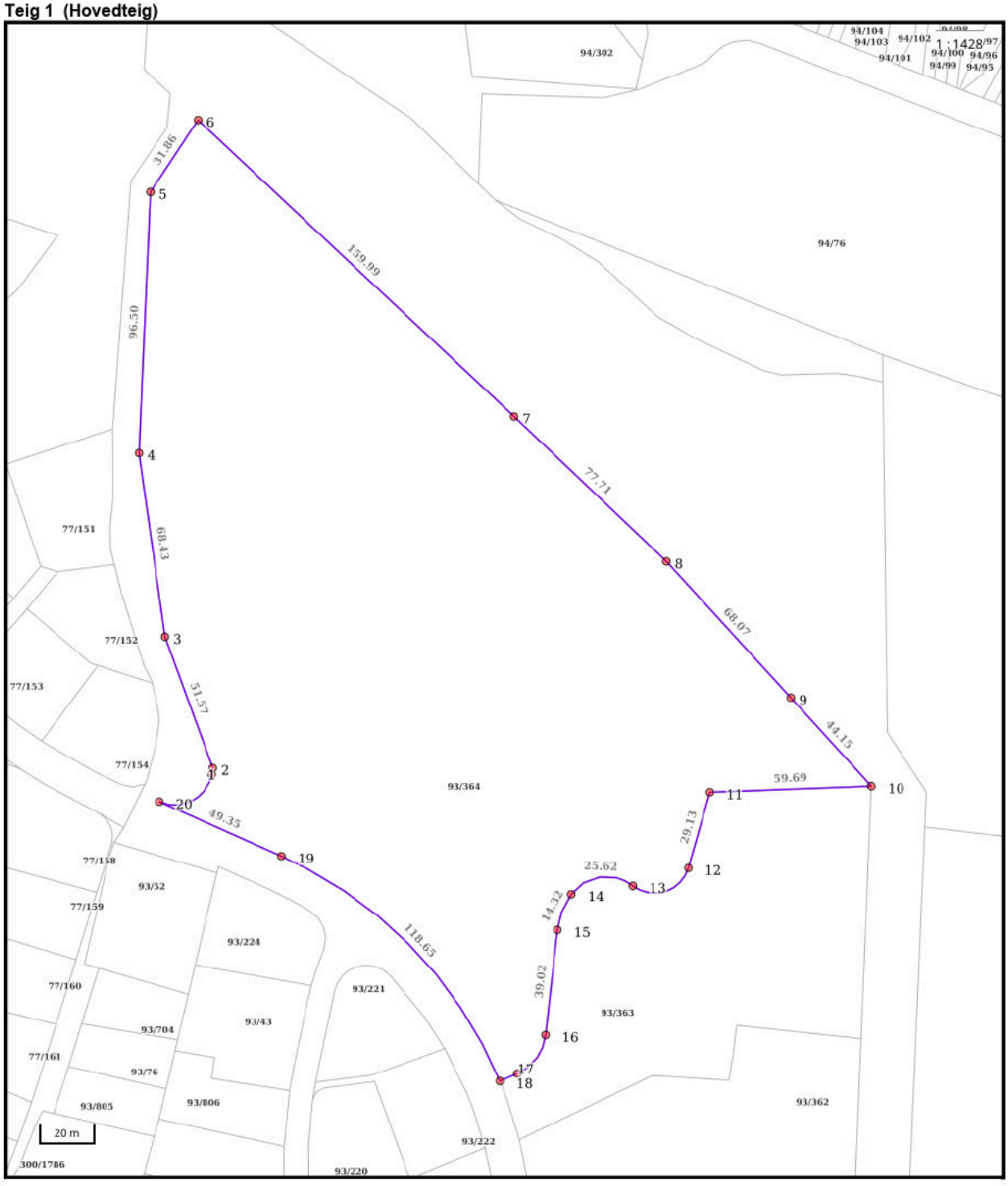
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 44 299,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde*	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 096,37	582 710,40	2,46m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 644 098,83	582 710,54	51,57m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 644 145,47	582 688,54	68,43m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 644 212,07	582 672,81	96,50m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 644 308,46	582 668,29	31,86m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 644 336,49	582 683,44	159,99m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 644 238,13	582 809,62	77,71m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 644 189,92	582 870,57	68,07m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 644 144,01	582 920,83	44,15m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 644 114,24	582 953,43	59,69m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 644 106,63	582 894,23	29,13m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 644 078,00	582 888,83	25,32m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	13,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 644 069,63	582 869,02	25,62m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	-16,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 644 064,44	582 846,64	14,32m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	-27,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 644 050,83	582 842,72	39,02m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 644 011,82	582 841,91	18,39m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	17,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 643 996,81	582 832,81	7,08m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 643 993,43	582 826,59	118,65m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	-156,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 644 068,79	582 738,62	49,35m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 644 084,73	582 691,92	25,05m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	-14,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

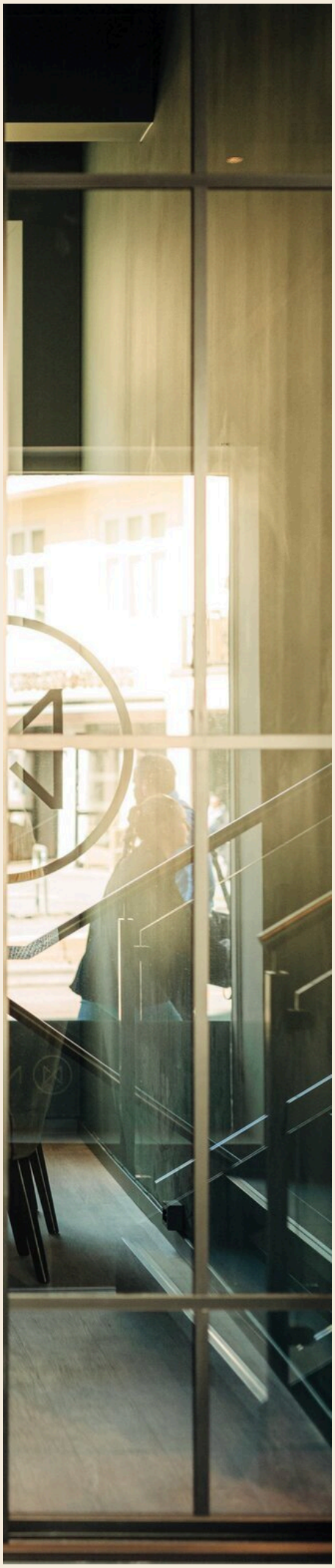
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I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

Velkommen til

Nordvik Bærum

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

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: 56-0023/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bjørnebærstien 32 1348 RYKKINN
Matrikkel: Gnr 93, bnr 364 (ideell andel 1/1) 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:

Martin Sedenius Føllesdal

Eiendomsmegler
L12 Eiendomsmegling AS
m.follesdal@nordvikbolig.no
971 06 664