

Bjørnekollen 5



Velkommen til

Bjørnekollen 5



Salgsoppgaven produsert 5. juni 2025

HASLUM

Flott og romslig 3-roms leilighet - Varmtvann og oppvarming inkl. - Rolig, sentralt og attraktiv - Kort vei til T-bane

Prisantydning	4 650 000,-
Fellesgjeld	225 044,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 876 394,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 706,-
BRA-i	68 kvm
Totalt BRA	73 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1960

Megler	Eystein Garathun Næss
Telefon	951 69 623
E-post	e.naess@nordvikbolig.no

Megler 2	Fridtjof Schmidt
Telefon	948 91 455
E-post	F.schmidt@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Bjørnekollen 5 – presentert av Eystein Garathun Næss og Fridtjof Schmidt i Nordvik Bærum!

Her får du en lys og trivelig leilighet med en meget sentral og attraktiv beliggenhet på Haslum – et veletablert og populært boligområde med nærhet til både T-bane, buss og flotte turområder.

Leiligheten har et kjøkken fra 2016, og alle rom er malt i lune og delikate farger som gir en behagelig atmosfære. Planløsningen er god, med to soverom, lys og luftig stue/spisestue og flislagt bad med behov for oppussing.

Varmtvann og oppvarming er inkludert i felleskostnadene – en stor økonomisk fordel i hverdagen!

Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	68 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	73 kvm

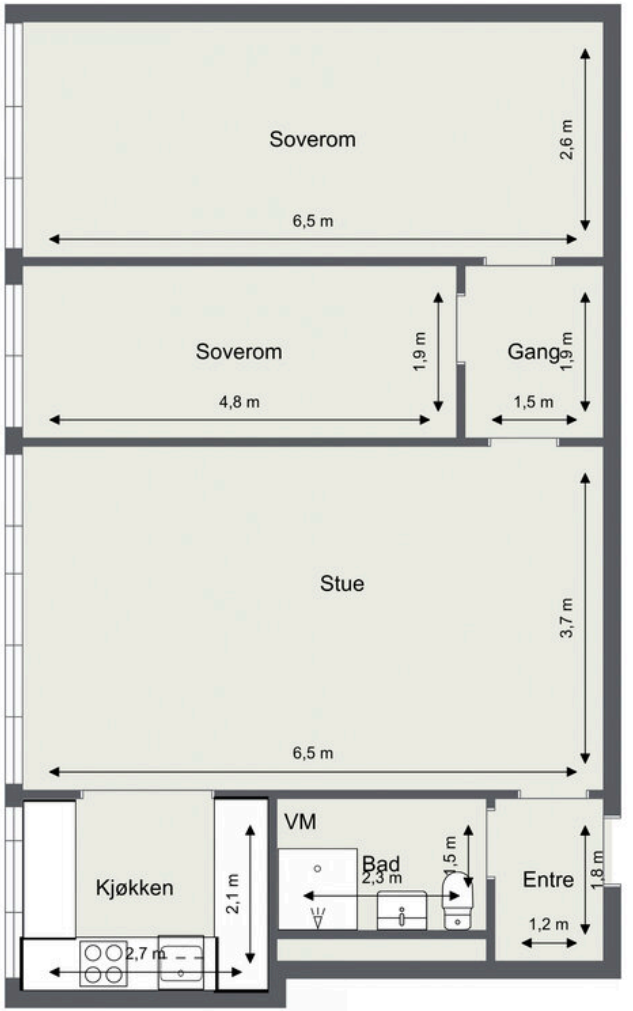
Beskrivelse

Leilighets
2. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré, gang, stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom og bad.
Total BRA: 68 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.

Bjørnekollen 5

2. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende

Innhold og standard

Boligen ligger i byggets ligger i byggets 2 etasje og inneholder følgende: Entré, stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom og bad.

I tillegg medfølger det en kjeller på 5 m².

- Entré -
Velkommen inn i en lys og innbydende entré med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Et praktisk førsteinntrykk med rom for oppbevaring og enkel adkomst videre inn i boligen.

- Stue/spisestue -
Stuen/spisestuen fremstår lys og luftig med delvis åpen løsning mot kjøkkenet. Rommet har god plass til sofagruppe, TV-benk og spisebord, og store vindusflater gir rikelig med naturlig lys samt et pent utsyn mot fellesområdene. Veggene er malt i delikate farger som skaper en behagelig og innbydende atmosfære. En trivelig sone for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster.

- Kjøkken -

Kjøkkenet ble oppgradert i 2016 og fremstår moderne med hvite, matte fronter og stilrene linjer. Innredningen har god skap- og benkeplass, med overskap som er utstyrt med praktisk belysning under. Benkeplaten i tre gir en lun kontrast til de lyse flatene, og det er flislagt mellom benk og overskap for både et estetisk og funksjonelt uttrykk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn og platetopp, samt ventilator med kullfilter. Det er også frittstående kjøleskap og vaskemaskin. En funksjonell og trivelig kjøkkenløsning med alt du trenger i hverdagen.

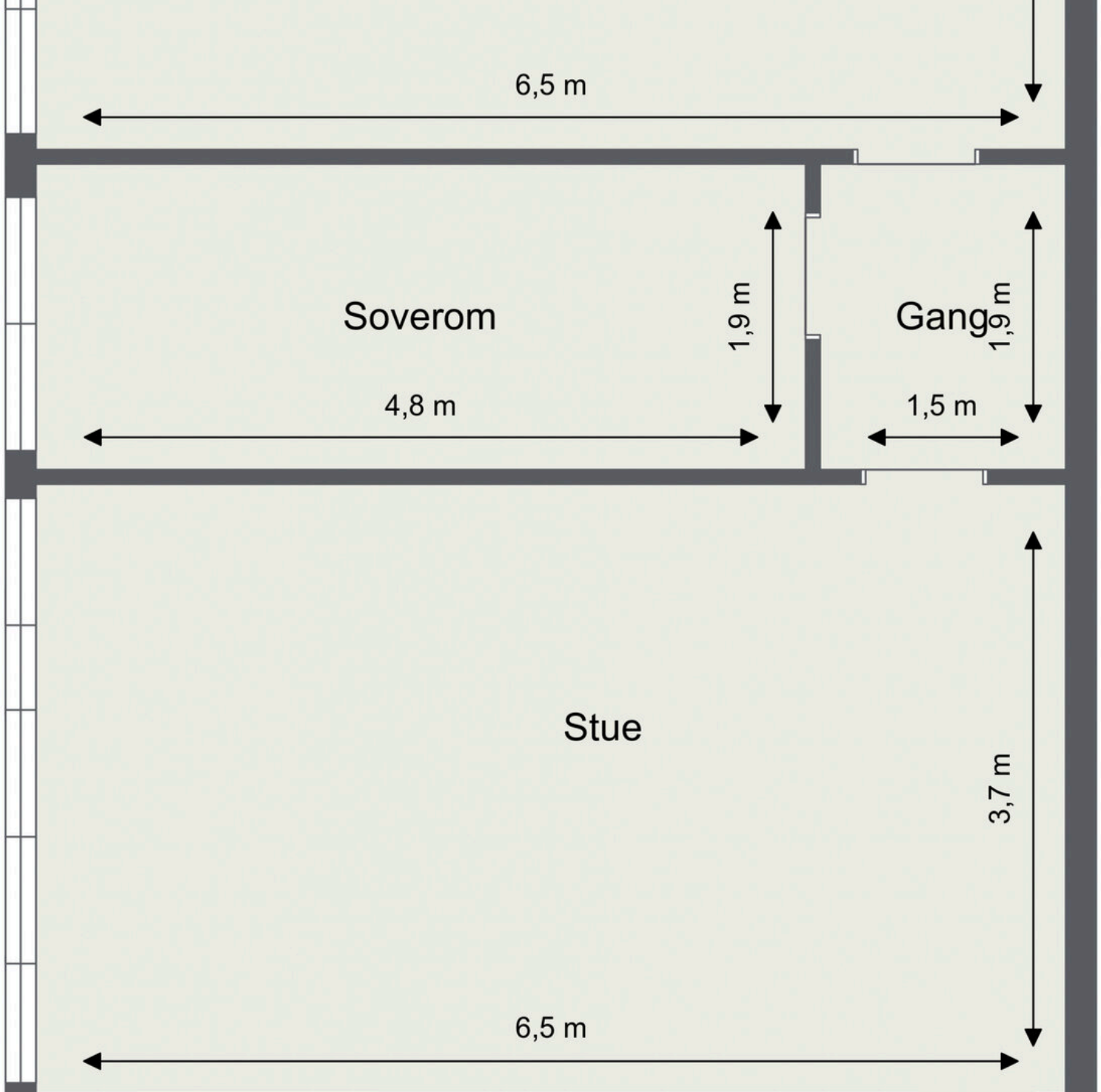
- Soverom -

Boligen har to romslige soverom, begge malt i delikate og lune farger som skaper en behagelig atmosfære. Hovedsoverommet er av god størrelse og har plass til både dobbeltseng, nattbord, skrivebord og garderobeløsning – perfekt som et komfortabelt og funksjonelt hovedsoverrom. Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har plass til seng, nattbord, skrivebord og garderobe etter behov. Begge rommene oppleves lyse og innbydende.

- Bad -

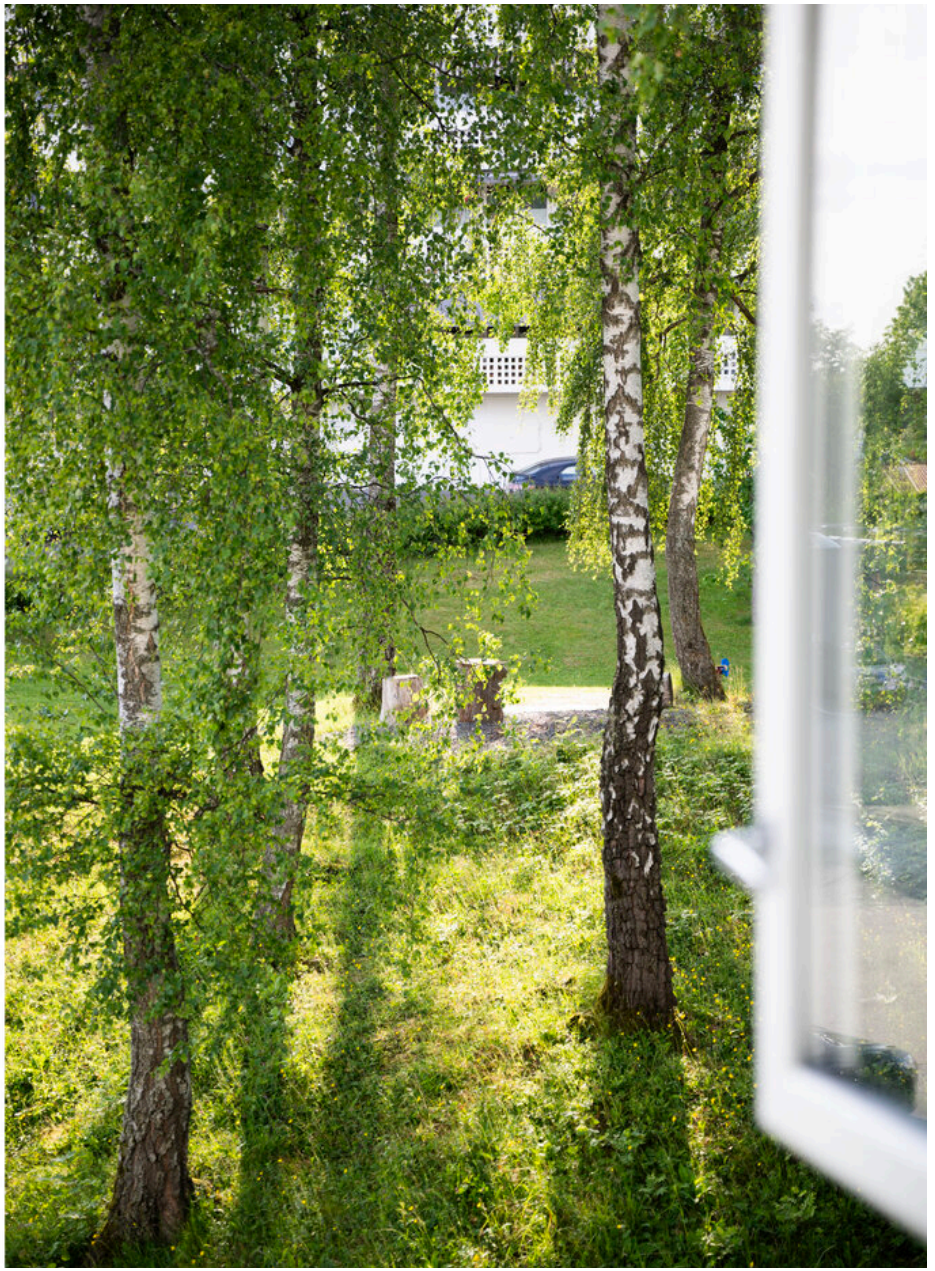
Baderommet er flislagt og har en eldre konstruksjon med dusj, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er noe nyere innredning og utstyr, og rommet er i daglig bruk. Det er murvegger mot våtsone, og det er derfor ikke foretatt hulltaking. Kjøper må påregne at det er en eldre røropplegg, sluk og membranløsning.

Standard


6,5 m
Soverom
1,9 m
4,8 m
Gang
1,9 m
1,5 m
Stue
3,7 m
6,5 m




























Haslum
Kolsås


Haslum


67 12 12 75







Beliggenhet

Leiligheten har en meget sentral og attraktiv beliggenhet i et veletablert og populært boligområde på Haslum. Her bor man sentralt, med kort vei til T-bane og buss, samtidig som man befinner seg i naturskjønn omgivelser.

Aktivitet og fritid:
Området byr på et godt utvalg av fritidsaktiviteter for både store og små. Det er kort vei til Bærums- og Vestmarka, som byr på milevis med skiløyper om vinteren og flotte tur- og sykkelveier om sommeren. Vinterstid er det også oppkjørte skiløyper på Haga golfbane og på Sauejordet. Området rundt Kolsåstoppen og Dælivann byr på fine turstier. Videre har man fra Sandvika sentrum nærhet til idylliske Kalvøya og Kadettangen, hvor man kan nyte strand- og bryggeliv sommerstid. Fra Høvik har man også tilgang til flotte turmuligheter langs fjorden, samt badestrender. Det er også et bredt utvalg fritidsaktiviteter i nærheten, med bl.a. Nadderud idrettspark, Haslum kunstregressbane, Gjønneshallen, samt skøytebaner og fotballbaner, svømmehall, ridesentre, golfbaner m.m. Det er flere treningssentre i området, bl.a. Sats på Bekkestua og i Sandvika, samt Gnist og Friskis&Svettis i Durudveien.

Servicetilbud:
Kort gangavstand til Extra Haslum i Kirkeveien. For øvrig er det kort vei til Coop Prix Løkeberg. Det er i tillegg gangavstand til innholdsrik frukt- og grøntbutikk (søndagsåpen) på Haslum, samt til både Bekkestua senter og Sandvika sentrum. Bekkestua sentrum er i stadig vekst, og her finnes en rekke flotte forretninger, samt matbutikker, vinmonopol, legesenter, tannlege, treningssenter m.m. I Sandvika finner man bl.a. Sandvika Storsenter, som kan tilby et rikt utvalg av forretninger med noe for enhver smak, samt alle tenkelige servicefunksjoner. Det er døgnåpen bensinstasjon/Deli de Luca i krysset Kirkeveien/Bærumsveien, der man også kan få tak i det mest nødvendige.
Skoler og barnehager:
Fra leiligheten er det kort vei til både skoler og barnehager. Leiligheten sokner til Haslum barneskole (kort vei også til Løkeberg) og Bekkestua ungdomsskole. Det er også flere videregående skoler i nærheten, bl.a. Nadderud, Valler, Stabekk, Dønski.



Flere barnehager i området, både på Haslum, Valler og Bekkestua (Haslum barnehage, Haslum idrettsbarnehage, Valler barnehage, Nadderudskogen barnehager m.fl.).

Offentlig kommunikasjon:
Nærmeste T-bane stasjon (sone 1) er Haslum stasjon ca. 1 min gange. T-banen bruker ca. 20 min til Majorstuen. Det er også kort vei til nærmeste bussholdeplass, Bjørnekollen, med avganger mot bl.a. Bekkestua og Sandvika. Sandvika regnes for øvrig som et knutepunkt for offentlig kommunikasjon, med både buss, tog og flytog. På Bekkestua er det overganger til de fleste bussruter i Bærum, samt flybussen.

Bjørnekollen 5

Nabolaget Haslum sør - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Løkeberg skole (1-7 kl.)	15 min	
502 elever, 23 klasser	1.3 km	
Haslum skole (1-7 kl.)	17 min	
477 elever, 21 klasser	1.5 km	
Oslo International School (1-1...	22 min	
415 elever, 29 klasser	1.9 km	
Ramstad skole (8-10 kl.)	20 min	
535 elever, 38 klasser	1.8 km	
Gjettum skole (8-10 kl.)	4 min	
329 elever, 24 klasser	2.2 km	
Nadderud videregående skole	11 min	
460 elever	1 km	
Oslo International School	22 min	
90 elever	1.9 km	

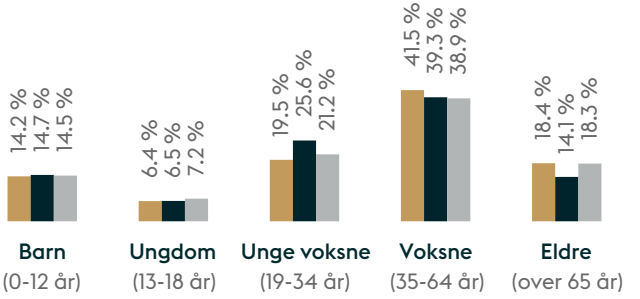
Offentlig transport

Haslum	1 min	
Linje 1, 2, 3, 5	0.1 km	
Haslum T	2 min	
Linje 211	0.2 km	
Blommenholm stasjon	5 min	
Linje L1	2.3 km	
Oslo S	20 min	
Totalt 24 ulike linjer	15.5 km	
Oslo Gardermoen	51 min	

Barnehager

Haslum barnehage Avd Nedre Has...	7 min	
29 barn	0.6 km	
Haslum barnehage Avd Øvre Hasl...	8 min	
56 barn	0.7 km	
Tveterjordet Fus barnehage (1-...	10 min	
78 barn	0.9 km	

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Haslum idrettsanlegg	8 min
Nadderud VGS - Treningsfelt -...	11 min
Friskis & Svettis	20 min
Gnist Gjettum	20 min

«Barnevennlig. Mange unger. Rolig og stille»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



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

Informasjon

Bjørnekollen 5

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0244/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Bjørnekollen 5, 1344 HASLUM
Gnr 8, bnr 44 i Bærum kommune
Andelsnr 10 i Bjørnekollen Borettslag A/l, org.nr. 955079094

Selger
Yanying Qi

Kjøpesum og omkostninger
4 650 000,- (Prisantydning)
225 044,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 875 044,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 876 394,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 885 694,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1960

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 73 kvm

Beskrivelse:
Leilighets
2. etasje:

BRA-i: 68 kvm. Entré, gang, stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom og bad.
Total BRA: 68 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.

Parkering

Borettslaget har bygget nytt, flott garasjeanlegg med lademulighet. Plassene fordeles etter ventelister.
I tillegg har borettslaget biloppstillingsplasser ute. Parkering skal foregå på de oppmerkede parkeringsplassene. Dette gjelder også for besøkende med bil. Beboere og gjester skal ha synlig p-bevis i bilens frontrute. P-bevis fås av styret. Beboere kan få eget klistremerke som p-bevis.

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

- Parkering el-uttak kr 250,- pr mnd
- Parkering kr 200,- pr mnd
- Garasje kr 400,- pr mnd

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 15. juli 2022

Har du kjennskap til eiendommen? Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Nei
Eventuell kommentar: Mai 2022: Hang opp lampe og satt opp 3 nye stikkontakter i stuen. Utbedret feil rapportert av Elfiksern via i elsjekk.

Bygningssakkyndig

Jan-Petter Vie

Byggemåte

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

følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
- Bygning fundamentert med støpt mur, yttervegger i betong med malte fasader, etasjeskillere i betong, malte dørers og flatt tak antatt tekket med papp eller folie.
- Vinduer med 2 og 3-lags glass og trekarmer fra 1985.
- Glatt lyd/brannklassifisert entredør.

Innvendig:
- Gulv med laminat og fliser.
- Vegger med malte flater og fliser.
- Himlinger med malte flater.
- Etasjeskillere med støpt dekke.
- Innvendige malte dører.

Tekniske installasjoner:
- Det er eldre vannrør i kobber i boligen.
- Det er eldre avløpsrør i støpejern, og noe nyere avløpsrør i plast i boligen.
- Det er naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i vinduer og til luftekanal.
- Det er felles fyringsanlegg med radiatorer i bygningen.
- Det er el-anlegg med automatsikringer i boligen.
- Det er felles brannvarslingsanlegg i bygningen.
- Det er pulverapparat i boligen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer
- Innvendig overflater
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Radon
- Innvendige dører
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Ventilasjon
- Vannbåren varme
- Elektrisk anlegg
- Kjøkken, overflater og innredning
- Kjøkken, avtrekk

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Bad, generelt

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger:
- Komfyr
- Platetopp
- Kjøleskap
- Vaskemaskin

Ingen øvrige hvitevarer medfølger.
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

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

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 har følgende oppvarmingskilder:
- Felles fyringsanlegg med radiatorer.

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

Informasjon om strømforbruk

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 706,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Fellesutgifter (Varmtvann, oppvarming, tv og internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, m.m) kr 3 382,-
Renter og omkostninger lån kr 1 007,-
Avdrag lån kr 611,-
Vaskeri kr 15,-
Brensel kr 691,-

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

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig innboforsikring kr xx,- pr år.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 256 803,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 027 210,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telenor er leverandør av internett og kabel-tv. Bredbånd 100. Avtale TV frihet M.

Borettslaget

Om borettslaget

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

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024
- Renovering av tak lille og store-blokka ferdigstilt.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025
- I forbindelse med bytte/vedlikehold av dekke/fasade på balkonger over/under verandaer i lille og store-blokka, må det først utføres en betonganalyse som gjennomføres i samarbeid med ABBL i løpet av vår/sommer 2025. Før videre prosess i 2026.

- Rens av ventilasjonsanlegg i henhold til avtale med TT-Teknikk /PowerClean (ca kr 130 000,-) . De minner oss på viktigheten av å holde ventiler i leilighetene åpne. Stenges ventilene er det fare for oppblomstring av svartsopp i leiligheten. Dette kan igjen føre til spredning av sporer til alle leilighetene som bruker anlegget.

Kommende 5-års periode
- Videre prosess av bytte/vedlikehold av dekke/fasade på balkonger over/under verandaer i lille og store-blokka.
- Avvik på lekeplassen må utbedres i henhold til gjeldende regelverk

Kommende 10-års periode
- Start på utskifting av vinduer.

Forretningsfører
ABBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Fristen utgår dermed den 17.06.2025 kl. 12.00

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 225 044,- pr. 02.06.2025

Avdrag: Kr 611,-
Rentekostnader: Kr 1 007,-

Lånenummer: 96660167274, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 02.06.2025: 6.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 228
Saldo per 02.06.2025: kr 26 712 664,-
Andel av saldo: kr 225 044,-
Første termin/første avdrag: 10.05.2024 (siste termin 10.05.2044)

Fellesformue
Kr 4 901,- pr. 13.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 1 202 276,-

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.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 750 609,-

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres dugnader i borettslaget.

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3441528

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 16 517 kvm (Eiertomt)
Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, plen, parkeringsplasser m.m.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved annonserte fellesvisninger.

Radonmåling

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Kommuneplaner
Id 202101
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer Delareal 16 497 m²
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
Delareal 19 m²
Arealbruk Bane (nærmere angitt baneformål),Nåværende

Reguleringsplaner
Id 2008004 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2008004)
Navn KOLSÅSBANEN, GJØNNESJORDET - HASLUM
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 27.10.2010
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9338/2008004.pdf
Delarealer Delareal 19 m²
Formål Trasé for sporveg/forstadsbane
Feltnavn S/F1
Delareal 16 497 m²
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn BB

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for 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:

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

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

20.07.1917 - Dokumentnr: 900144 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:8 Bnr:48

30.09.1927 - Dokumentnr: 900161 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0219 Gnr:8 Bnr:147

30.09.1927 - Dokumentnr: 900162 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:8 Bnr:148

27.05.1939 - Dokumentnr: 2796 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:8 Bnr:268

08.09.1939 - Dokumentnr: 4592 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:8 Bnr:271

26.03.1943 - Dokumentnr: 1306 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:8 Bnr:367

25.02.1953 - Dokumentnr: 1420 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:8 Bnr:529

17.03.1953 - Dokumentnr: 1996 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:8 Bnr:532

09.12.1953 - Dokumentnr: 9490 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:8 Bnr:560

04.07.1956 - Dokumentnr: 5754 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:8 Bnr:637

12.07.1957 - Dokumentnr: 6076 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0219 Gnr:8 Bnr:675

20.01.1959 - Dokumentnr: 300251 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:8 Bnr:712

19.11.1959 - Dokumentnr: 304632 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:8 Bnr:725

02.05.1960 - Dokumentnr: 301679 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:8 Bnr:738

08.01.1971 - Dokumentnr: 300121 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0219 Gnr:8 Bnr:1089

08.01.1971 - Dokumentnr: 300122 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0219 Gnr:8 Bnr:1090

01.01.2020 - Dokumentnr: 1508405 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:8 Bnr:44

01.01.2024 - Dokumentnr: 18359 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:8 Bnr:44

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt

kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre

setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

selger.

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,65% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 30 225,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 29 470,-

Samlet skal selger betale kr. 116 985,- 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. juni 2025

Megler

Eystein Garathun Næss, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95169623

Megler 2

Fridtjof Schmidt, Eiendomsmegler
Tlf. 94891455

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Bjørnekollen 5

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Bjørnekollen 5, 1344 HASLUM
BÆRUM kommune
gnr. 8, bnr. 44
Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 03.06.2025 **Rapportdato:** 04.06.2025 **Oppdragsnr.:** 11114-2043 **Referansenummer:** UJ8630

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no
930 07 718

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Bjørnekollen 5, 1344 HASLUM
Gnr 8 - Bnr 44
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundamentert med støpt mur, yttervegger i betong med malte fasader, etasjeskillere i betong, malte dører, vinduer med 2 og 3-lags glass og flatt tak antatt tekket med papp eller folie.

Bolig med normal standard.

Boligen er påkostet med bl.a. noe nyere laminatgulv og malte overflater m.m.
Kjøkkeninnredning er fra 2016.
Det er mye nyere elektrisk i boligen.
Vinduer er fra 1985.

Det er eldre sluk, røropplegg, våtromskonstruksjon, radiatorer m.m.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med 2 og 3-lags glass og trekarmer fra 1985.
Glatt lyd/brannklassifisert entredør.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med laminat og fliser. Vegger med malte flater og fliser.
Himlinger med malte flater.
Etasjeskillere med støpt dekke.
Innvendige malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Fliselagt eldre baderom med dusj, servant, opplegg til vaskemaskin og wc. Det er eldre baderomskonstruksjon, røropplegg, sluk m.m.
Det er noe nyere utstyr og innredning. Rommet er i bruk.
Hulltaking er ikke foretatt da det er murvegger mot våtsone i rommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2016 med glatte fronter og ventilator.
Kjøkkenet har integrert komfyr og platetopp.
Ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er eldre vannrør i kobber i boligen.
Det er eldre avløpsrør i støpejern, og noe nyere avløpsrør i plast i boligen.
Det er naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i vinduer og til luftekanal.
Det er felles fyringsanlegg med radiatorer i bygningen.
Det er el-anlegg med automatsikringer i boligen.
Det er felles brannvarslingsanlegg i bygningen. Det er pulverapparat i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

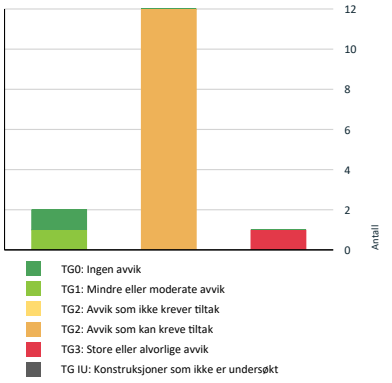
- Det foreligger ikke tegninger

Bjørnekollen 5, 1344 HASLUM
Gnr 8 - Bnr 44
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

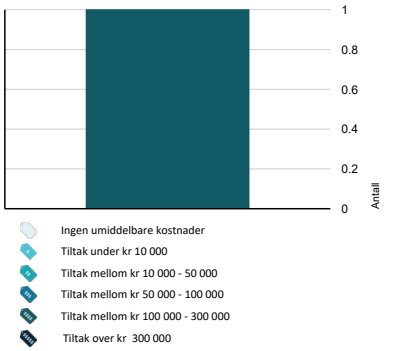
Sammendrag av boligens tilstand

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

- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1965

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 og 3-lags glass og trekarmer fra 1985.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.
• Det må foretas lokal utbedring.

TG 1 Dører

Glatt lyd/brannklassifisert entredør.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med laminat og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Himlinger med malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er skader, sprekker og løse fliser på bad. Det er noe stedvise glipper og svikt ved belastning på laminatgulv m.m.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer må beregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med støpt dekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige malte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Fliselagt eldre baderom med dusj, servant, opplegg til vaskemaskin og wc. Det er eldre baderomskonstruksjon, røropplegg, sluk m.m. Det er noe nyere utstyr og innredning. Rommet er i bruk.

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er murvegger mot våtsone i rommet.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2016 med glatte fronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr og platetopp.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er høydeforskjell på benkeplater, noe slitasje på innredning m.m.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Utbedringer kan vurderes.



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter.

Årstall: 2016

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er eldre vannrør i kobber i boligen.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Det er eldre avløpsrør i støpejern, og noe nyere avløpsrør i plast i boligen.

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

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

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i vinduer og til luftekanal.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Vannbåren varme

Det er felles fyringsanlegg med radiatorer i bygningen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Det er eldre radiatorer og røroplegg til disse.

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

TG 2 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.

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

Det er el-anlegg med automatsikringer i boligen.

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

Bjørnekollen 5, 1344 HASLUM
Gnr 8 - Bnr 44
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er nyere sikringer, stikkontakter, brytere m.m. Det foreligger ingen samsvarserklæring på utførte el-arbeider.

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 Utvidet kontroll på el-anlegg uten samsvarserklæring anbefales alltid.



TG 0 **Branntekniske forhold**

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

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

Det er felles brannvarslingsanlegg i bygningen. Det er pulverapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Bjørnekollen 5, 1344 HASLUM
Gnr 8 - Bnr 44
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

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.



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.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	68			68	
Kjeller		5		5	
SUM	**68**	**5**			
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré, Bad, Stue, Kjøkken, Gang, Soverom, Soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

I tillegg felles sykkelrom i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Kommentar: Eiendommen tilfredstiller ikke dagens krav til branncelleinndeling/lydtetting mellom seksjoner og mellom seksjoner og fellesareal.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	68	0

Bjørnekollen 5, 1344 HASLUM
Gnr 8 - Bnr 44
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2025	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Yanying Qi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	8	44		0	16517.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bjørnekollen 5

Hjemmelshaver

Bjørnekollen Borettslag A/l

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BJØRNEKOLLEN BORETTSLAG A/L	955079094			Qi Yanying

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

10

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Haslum.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.
Det er normalt gode lysforhold i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, plen, parkeringsplasser m.m.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1961

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Bjørnekollen 5, 1344 HASLUM
Gnr 8 - Bnr 44
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Bjørnekollen 5, 1344 HASLUM
Gnr 8 - Bnr 44
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UJ8630

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Qi, Yanying	9578-5997-4-3110753	2025-06-01 11:54:56

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
1. jun. 2025

Oppdragsnummer
56-0244/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjørnekollen 5, 1344 HASLUM

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Yanying Qi

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juli 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3441528
Forsikret i: Protector ASA

Utført arbeid

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Mai 2022: Hang opp lampe og satt opp 3 nye stikkontakter i stuen. Utbedret feil rapportert av Elfiksern via i elsjekk

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0244/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Qi, Yanying	**2025-06-01**

Identifikasjon

bankID Qi, Yanying

SIGNICAT

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

HUSORDENSREGLERf

for

A/L BJØRNEKOLLEN BORETTSLAG

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

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

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

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

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

I. LEILIGHETENE
f

Ro i leiligheten

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

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

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

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

Hund, katt

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

Bad, WC, kraner og ledninger

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

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

Luke på baderom

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

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

Kjøkkenvifter

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

Veggdyrkontroll

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

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

Fremleie

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

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

Lufting av sengetøy/tekstiler

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

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

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

Balkonger

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

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

Markiser

Markiser kan bare settes opp etter Styrets godkjennelse.

Parabolantenner

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

Mating av fugler

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

Grilling

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

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

II. FELLESAREALER INNE

Renhold

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

Søppel

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

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

Opphold i trappeoppgangene

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

Dører

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

Barnevogner, skiutstyr etc.

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

Vaskeriet

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

Garasjene

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

Orden i fellesareal inne

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

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

III. FELLESAREALER UTE

Biler – parkering

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

P-bevis fås av styret.

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

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

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

Lek

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

Bjørnekollen, 18. april 2002

S t y r e t

A/L BJØRNEKOLLEN BORETTSLAG

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

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

NAVN PÅ POSTKASSE: .....

NAVN PÅ DØRKLOKKE: .....

OPPGANG: .....

PÅ FORHÅND TAKK FOR RASKT SVAR!

VEDTEKTER

FOR

A/L BJØRNEKOLLEN BORETTSLAG

tilknyttet

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG A/L

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

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

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

Forretningskontoret er i Bærum kommune.

Borettslaget er tilknyttet Asker og Bærum Boligbyggelag A/L, som er forretningsfører.

§ 2. Andeler - Ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere

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

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

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

§ 4. Boretten

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

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

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

§ 5. Parkeringsplasser

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

§ 6. Utleie/overlating av bruken

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

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

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

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

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

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

§ 7. Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

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

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

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

Andelseieres vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

§ 8. Borettslagets plikter

Borettslaget skal:

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

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

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

§ 9. Forandringer av bygning eller bolig

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

§ 10. Overføring av andel

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

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

§ 11. Godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

§ 12. Forkjøpsrett

Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest andelseiere i boligbyggelaget – utpekt av boligbyggelaget - og dernest Bærum kommune - forkjøpsrett. Borettslagets styre skal sørge for at de forkjøpsrettsberettigede får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Oppfordring om å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal kunngjøres i minst én avis som er vanlig lest på stedet, samt for andelseierne i borettslaget også ved oppslag og/eller internt rundskriv. Dersom flere andelseiere i borettslaget ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal styre utpeke den forkjøpsrettsberettigede etter følgende poengkriterier:

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

Ved poenglikhet vil avgjørelsen skje ved loddtrekning

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når en andel går over til ektemake, til andelseiers eller ektemakens slektning i rett opp- og nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til andre som i de siste to årene har tilhørt samme husstand som den tidligere eier. 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 løsningsummen. Krav mot laget kan først settes frem dersom forkjøpsrettshaveren ikke har betalt innen 14 - fjorten dager etter påkrav, satt frem på eller etter forfallsdagen.

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

§ 13. Mislighold

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

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

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

§ 14. Styret

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

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

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

§ 15. Styrets vedtak

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

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

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

Vedtak om sammenslåing av andeler kan treffes av styret.

§ 16. Firmategning

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

§ 17. Generalforsamlingen

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

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

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

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

§ 18. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsoppgjør, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
3. Spørsmål om ansvarsfrihet.
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. vedtektenes § 13.
5. Eventuell godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 19. Møteledelse og avstemning

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

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

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

§ 20. Fellesutgifter/-inntekter

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

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

§ 21. Forsikring

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

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

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

§ 22. Revisor

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

§ 23. Pant

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

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

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

§ 24. Verneting

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

§ 25. Endringer i vedtektene

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

Endring av:

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

er ikke gyldig uten samtykke fra boligbyggelaget.

§ 26. Forholdet til borettslovene

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

Bjørnekollen Borettslag A/L

ABBL

Ordinær generalforsamling | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andels / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Bjørnekollen Borettslag A/L

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

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

Bjørnekollen Borettslag A/L

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Bjørnekollen Borettslag A/L

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

Tid: onsdag 02.04.2025 kl. 18:00
Sted: Styrerommet v/ Bjørnekollen 31

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. 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 250.000,- til intern fordeling.

6. Vedtektsendring forkjøpsrett Bjørnekollen Brl 2/3 flertallskrav

På generalforsamlingen til ABBL ble tildelingsreglene til de tilknyttede borettslagene

endret.

Vi foreslår at også vedtektene i de enkelte borettslagene fjerner poengkriteriene og legger inn kun botid i borettslaget og kunngjøring også på abbl.no «Oppfordring om å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal kunngjøres for andelseierne i borettslaget ved oppslag og/eller internt skriv samt på abbl.no».

Her er tildelingsreglene vedtatt på ABBLs generalforsamlingen:

Intern forkjøpsrett:
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av borettslagsandelen. Har andelseieren eid flere borettslagsandeler, regnes ansiennitet fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i ABBL foran. Andelseier i borettslaget må, ved bruk av forkjøpsrett, stille sin tidligere andel i borettslaget til disposisjon for de øvrige andelseierne i borettslaget og dernest for medlemmene av boligbyggelaget. Andelen kan ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn etc. etter unntaksreglen

Forslag til vedtak: **Forslag til endring § 12. Forkjøpsrett for Bjørnekollen Borettslag:**

§ 12. Forkjøpsrett

Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest andelseiere i boligbyggelaget – utpekt av boligbyggelaget - og dernest Bærum kommune - forkjøpsrett. Borettslagets styre skal sørge for at de forkjøpsrettsberettigede får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. ***Oppfordring om å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal kunngjøres for andelseierne i borettslaget ved oppslag og/eller internt skriv samt på abbl.no.*** Oppfordring om å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal kunngjøres i minst én avis som er vanlig lest på stedet, samt for andelseierne i borettslaget også ved oppslag og/eller internt rundskriv. Dersom flere andelseiere i borettslaget ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal styre utpeke den forkjøpsrettsberettigede etter følgende ansiennitet:

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av borettslagsandelen. Har andelseieren eid flere borettslagsandeler, regnes ansiennitet fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i ABBL foran. Andelseier i borettslaget må, ved bruk av forkjøpsrett, stille sin tidligere andel i borettslaget til disposisjon for de øvrige andelseierne i borettslaget og dernest for medlemmene av boligbyggelaget. Andelen kan ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn etc. etter unntaksreglene.

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

Ved poenglikhet vil avgjørelsen skje ved loddtrekning

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

andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

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

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

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

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

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

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

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

7. Budsjettforslag for 2025

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

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Morten Engelhardt Schüffner Dahl
Styremedlem, Kaya Mariken Østlyngen Tonn
Styremedlem, Jorunn Ulvestad
Styremedlem, Malgorzata Sypniewska Bersvendsen
Varamedlem, Dag Kristian Borthen
Varamedlem, Sven Erik Stor-Re
Varamedlem, Johanna Dahl Bryne

8.1 Valg av styreleder

Sven Erik Stor-Re stiller som styreleder for ett år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Jorunn Ulvestad tar gjenvalg for 2 år.

Margareth Bersvendsen tar gjenvalg for 2 år.

Kaya Thon ikke på valg. På valg i 2026.

8.3 Valg av varamedlemmer

Audun Opdal stiller som varamedlem for ett år.

Johanna Bryne stiller som varamedlem for ett år.

Det skal velges ett varamedlem til på Generalforsamling.

8.4 Valg av valgkomité

Forslag er at styret fortsatt står som valgkomite.

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

Med vennlig hilsen
Bjørnekollen Borettslag A/L
Styret

Bjørnekollen Borettslag A/L

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

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

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

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

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

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

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et underskudd på kr 1.102.276,-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Styrets arbeid

Styret har i perioden gjennomført 11 (12) fysiske styremøter.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Renovering av tak lille og store-blokka ferdigstilt.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

I forbindelse med bytte/vedlikehold av dekke/fasade på balkonger over/under verandaer i lille og store-blokka, må det først utføres en betonganalyse som gjennomføres i samarbeid med ABBL i løpet av vår/sommer 2025. Før videre prosess i 2026.

Rens av ventilasjonsanlegg i henhold til avtale med TT-Teknikk /PowerClean (ca 130 000,-) . De minner oss på viktigheten av å holde ventiler i leilighetene åpne. Stenges ventilene er det fare for oppblomstring av svartsopp i leiligheten. Dette kan igjen føre til spredning av sporer til alle leilighetene som bruker anlegget.

Kommende 5-års periode

Videre prosess av bytte/vedlikehold av dekke/fasade på balkonger over/under verandaer i lille og store-blokka.

Avvik på lekeplassen må utbedres i henhold til gjeldende regelverk

Kommende 10-års periode

Start på utskifting av vinduer.

Styret i Bjørnekollen Borettslag A/L

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Bjørnekollen Borettslag A/L, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	7 494 408	7 023 104	7 531 951	8 311 440
Annen driftsinntekt	2	501 621	428 314	454 500	507 500
Sum inntekter		7 996 029	7 451 418	7 986 451	8 818 940
Kostnader					
Lønnskostnad	3	517 121	532 531	565 375	573 875
Kostnad lokaler	4	3 877 090	3 854 444	3 575 000	3 840 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	17 386	12 628	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	446 779	413 882	500 000	655 000
Periodisk vedlikehold	7	1 356 813	1 237 257	2 000 000	0
Annen driftskostnad	8	1 284 769	1 169 192	1 295 250	1 390 000
Sum kostnader		7 499 958	7 219 934	7 935 625	6 458 875
Resultat før finansielle poster		496 071	231 484	50 826	2 360 065
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	17 250	51 880	40 000	5 000
Finanskostnad	10	1 615 597	1 254 898	1 435 000	1 614 456
Sum finansielle poster		-1 598 347	-1 203 018	-1 395 000	-1 609 456
Årsresultat		-1 102 276	-971 534	-1 344 174	750 609

Balanse Bjørnekollen Borettslag A/L, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter	11	5 513 011	5 513 011
Garasjer	11	9 600	9 600
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol		-1 000	-1 000
Sum varige driftsmidler		5 521 611	5 521 611
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		5 521 611	5 521 611
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		19 261	102 339
Andre fordringer	12	341 453	325 792
Sum fordringer		360 714	428 131
Bankinnskudd, kasse o.l	13	736 902	706 301
Sum omløpsmidler		1 097 617	1 134 431
Sum eiendeler		6 619 228	6 656 043

Balanse Bjørnekollen Borettslag A/L, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	14	11 200	11 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	-22 007 313	-20 905 037
Sum egenkapital		-21 996 113	-20 893 837
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	15, 16	27 019 913	25 846 073
Øvrig langsiktig gjeld	17	978 000	978 000
Sum langsiktig gjeld		27 997 913	26 824 073
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		396 287	497 372
Forskudd innbetalinger		56 987	73 747
Annen kortsiktig gjeld	18	156 313	154 687
Sum kortsiktig gjeld		609 587	725 806
Sum gjeld		28 607 500	27 549 879
Sum egenkapital og gjeld		6 611 388	6 656 043

Bjørnekollen Borettslag A/L

Sted:_____, dato:_____

Morten Engelhardt Schüf fner Dahl
Styreleder

Kaya Mariken Østlyngen Tonn
Styremedlem

Malgorzata Sypniewska Bersvendsen
Styremedlem

Jorunn Ulvestad
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	4 075 102	3 781 073	4 070 451	4 816 700
Brensel	1 007 928	1 007 928	1 008 000	1 038 240
Felleskostnader næring	93 859	90 956	94 000	97 000
Avregning felleskostnader næring	17 289	53 416	54 500	54 500
Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader	0	2 500	0	0
Avdrag ordinære lån	881 687	1 011 168	870 000	870 000
Renter ordinære lån	1 418 543	1 076 063	1 435 000	1 435 000
Sum	**7 494 408**	**7 023 104**	**7 531 951**	**8 311 440**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Salg nøkler/håndsendere	400	1 200	1 500	1 500
Diverse inntekter	1 000	0	0	0
Garasjeinntekter	104 600	106 000	110 000	110 000
Oppstillingsplass	92 950	96 900	107 000	107 000
Utleie skattbar inntekt	211 343	178 175	176 000	215 000
Vaskerlinntekter	20 300	19 955	15 000	18 000
Utleie bod	71 028	26 084	45 000	56 000
Sum	**501 621**	**428 314**	**454 500**	**507 500**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	186 078	173 078	193 000	200 000
Påløpte feriepenger	19 883	22 605	22 500	24 000
Påløpte feriepenger	4 581	0	0	0
Styrehonorar	252 600	249 200	260 000	260 000
Andre honorarer	0	21 840	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	60 454	62 621	66 700	66 700
Arbeidsgiveravgift feriepenger	3 449	3 187	3 175	3 175
Refusjon sykepenger	-9 925	0	0	0
Sum	**517 121**	**532 531**	**565 375**	**573 875**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2022: 1

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 085 204	953 351	1 090 000	1 254 000
Vaktmestertjenester	5 353	0	0	0
Lys, varme, energi	2 124 317	2 255 057	1 900 000	1 960 000
Renhold	176 583	169 245	173 000	179 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	373 523	360 543	317 000	327 000
Sommer- og vinterkostnader	112 112	116 248	95 000	120 000
Sum	**3 877 090**	**3 854 444**	**3 575 000**	**3 840 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	17 386	12 628	0	0
Sum	**17 386**	**12 628**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	341 349	212 394	500 000	350 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	80 567	114 211	0	100 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	4 863	57 278	0	5 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	0	200 000
Forsikringsskadesaker	20 000	30 000	0	0
Sum	**446 779**	**413 882**	**500 000**	**655 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	1 356 813	1 237 257	2 000 000	0

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	229 305	218 842	233 000	240 000
Honorar for juridisk bistand	0	25 000	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	0	1 000	0
Porto og andre forsendelseskostnader	8 476	14 792	9 750	11 000
Elektroniske fellesavtaler	624 029	435 050	620 000	640 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	11 326	502	7 500	14 000
Gave, ikke fradragsberettiget	383	0	2 500	1 500
Kontingent boligbyggelaget	57 500	57 500	57 500	57 500
Forsikringspremie	333 722	379 730	335 000	400 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	9 548	27 773	16 000	16 000
Bank og kortgebyrer	8 400	7 801	8 000	8 000
Kostnader for bomiljøtiltak	2 079	2 202	5 000	2 000
Sum	**1 284 769**	**1 169 192**	**1 295 250**	**1 390 000**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	14 119	4 035	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	1	0	0	0
Renter plasseringskonto	3 130	12 179	5 000	5 000
Finansinntekt	0	35 666	35 000	0
Sum	**17 250**	**51 880**	**40 000**	**5 000**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	1 615 597	1 254 898	1 435 000	1 614 456
Sum	**1 615 597**	**1 254 898**	**1 435 000**	**1 614 456**

Noter Bjørnekollen Borettslag A/L

Note 11 - Bygninger/tomter

	Regnskap 2021	Regnskap 2021
Bygninger	5 410 141	5 410 141
Garasjer	9 600	9 600
Tomter	102 870	102 870
Sum	5 522 611	5 522 611

Byggeår er 1959

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsverdi pluss evt. påkostninger

Note 12 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Annen restanse	1	1
Periodisering kostnader	341 453	325 791
Sum	**341 453**	**325 792**

Kortsiktige fordringer

Note 13 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	729 161	438 455
Sparekonto Boligbanken	2 443	0
Boligbanken Plasseringskonto 31+	0	265 755
Skattetrekkskonto	5 298	2 091
Sum	**736 902**	**706 301**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 14 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Innskutt andelskapital	**11 200**	**11 200**
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-20 905 037	-19 933 502
Fra årets resultat	-1 102 276	-971 534
Sum annen egenkapital	-22 007 313	-20 905 037
Sum egenkapital	-21 996 113	-20 893 837

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

Note 15 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	27 019 913	0
Pantelån	0	25 846 073
Sum	**27 019 913**	**25 846 073**

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

Note 16 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**	**Handelsbanken**
Formål:	Refinansiering + takrehab	Refinansierin + garasje
Lånenummer:	**96660167274**	**94907065604**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022
Rentesats:	6.05 %	5.90 %
Beregnet innfridd:	10.05.2044	26.04.2024
Opprinnelig lånebeløp:	27 564 734	27 137 871
Lånesaldo 01.01:	0	25 846 073
Avdrag i perioden:	536 980	25 846 073
Opptak i perioden:	27 564 734	0
Lånesaldo 31.12:	**27 027 754**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	22 758 307	0

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660167274	1	334 432	334 432
	2	315 811	631 622
	3	306 424	919 272
	1	297 643	297 643
	32	266 153	8 516 896
	11	263 731	2 901 041
	20	229 061	4 581 220
	6	227 699	1 366 194
	1	214 187	214 187
	1	204 308	204 308
	3	202 718	608 154
	27	196 057	5 293 539
	3	184 097	552 291
	1	179 252	179 252
	1	163 204	163 204
	1	146 551	146 551
	1	117 937	117 937

Note 17 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Borettsinnskudd	978 000	978 000
Sum	**978 000**	**978 000**

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Depositum	21 926	21 926
Skattetrekk	5 298	2 091
Skyldig arbeidsgiveravgift	4 525	4 356

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Påløpt arbeidsgiveravgift	3 772	3 772
Påløpt arbeidsgiveravgift	-322	-584
Påløpte feriepenger	-2 286	-4 145
Påløpte feriepenger	26 750	26 750
Påløpte renter	94 649	100 021
Forskudd/overdekn medlemskrav	2 000	500
Sum	**156 313**	**154 687**

Note 19 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	408 625	2 305 935
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-1 102 276	-971 534
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-26 380 894	-925 775
Årets endring disponible midler	-27 483 170	-1 897 309
Disponible midler UB	488 030	408 625

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjørnekollen Borettslag A/L

Styreleder	Morten Engelhardt Schüffner Dahl (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Jorunn Ulvestad (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Kaya Mariken Østlyngen Tonn (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Malgorzata Sypniewska Bersvendsen (sign.)	24.02.2025

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 Bjørnekollen Borettslag A/L

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Bjørnekollen Borettslag A/Ls 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 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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: KG2BM-UUBHY-N166Z-5E5HO-YGVBU-4DP16

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: KG2BM-UUBHY-N166Z-5E5HO-YGVBU-4DP16

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
2025-02-25 08:59:44 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: KG28M-UUBWY-NI66Z-5ESHO-YGIBU-4DP16

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 Bjørnekollen Borettslag A/L onsdag 02.04.2025 kl. 18:00 - Styrerommet v/ Bjørnekollen 31.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Morten Engelhardt Schüffner Dahl

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Mohammad Naveed v/ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 18 andelseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 3 fullmakter, totalt 21 stemmeberettigede.
Fra ABBL møtte Mohammad Naveed

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Roald Strangstadstuen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet 2024

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Ansvarsfrihet for styret

Vedtak:
Ansvarsfrihet for styret, ble godkjent.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Vedtak:
Styret får kr 250.000,- til intern fordeling.

6. Vedtektsendring forkjøpsrett Bjørnekollen Brl 2/3 flertallskrav

På generalforsamlingen til ABBL ble tildelingsreglene til de tilknyttede borettslagene endret.

Vi foreslår at også vedtektene i de enkelte borettslagene fjerner poengkriteriene og legger inn kun botid i borettslaget og kunngjøring også på abbl.no «Oppfordring om å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal kunngjøres for andelseierne i borettslaget ved oppslag og/eller internt skriv samt på abbl.no».

Her er tildelingsreglene vedtatt på ABBLs generalforsamlingen:

Intern forkjøpsrett:
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av borettslagsandelen. Har andelseieren eid flere borettslagsandeler, regnes ansiennitet fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i ABBL foran. Andelseier i borettslaget må, ved bruk av forkjøpsrett, stille sin tidligere andel i borettslaget til disposisjon for de øvrige andelseierne i borettslaget og dernest for medlemmene av boligbyggelaget. Andelen kan ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn etc. etter unntaksreglen

Vedtak:

Forslag til endring § 12. Forkjøpsrett for Bjørnekollen Borettslag:

§ 12. Forkjøpsrett

Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest andelseiere i boligbyggelaget – utpekt av boligbyggelaget - og dernest Bærum kommune - forkjøpsrett. Borettslagets styre skal sørge for at de forkjøpsrettsberettigede får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. ***Oppfordring om å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal kunngjøres for andelseierne i borettslaget ved oppslag og/eller internt skriv samt på abbl.no.*** Oppfordring om å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal kunngjøres i minst én avis som er vanlig lest på stedet, samt for andelseierne i borettslaget også ved oppslag og/eller internt rundskriv. Dersom flere andelseiere i borettslaget ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal styre utpeke den forkjøpsrettsberettigede etter følgende ansiennitet:

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av borettslagsandelen. Har andelseieren eid flere borettslagsandeler, regnes ansiennitet fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i ABBL foran. Andelseier i borettslaget må, ved bruk av forkjøpsrett, stille sin tidligere andel i borettslaget til disposisjon for de øvrige andelseierne i borettslaget og dernest for medlemmene av boligbyggelaget. Andelen kan ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn etc. etter unntaksreglene.

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

Ved poenglikhet vil avgjørelsen skje ved loddtrekning

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslaget ble vedtatt med 2/3 flertall.

7. Budsjettforslag for 2025

Vedtak:
Tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Sven Erik Stor-Re stiller som styreleder for ett år.

Vedtak:
Sven Erik Stor-Re valgt som styreleder for ett år. På valg i 2026.

8.2 Valg av styremedlemmer

Jorunn Ulvestad tar gjenvalg for 2 år.

Margareth Bersvendsen tar gjenvalg for 2 år.

Kaya Thon ikke på valg. På valg i 2026.

Vedtak:
Jorunn Ulvestad valgt som styremedlem for 2 år. På valg i 2027.

Margareth Bersvendsen valgt som styremedlem for 2 år. På valg i 2027.

8.3 Valg av varamedlemmer

Audun Opdal stiller som varamedlem for ett år.

Johanna Bryne stiller som varamedlem for ett år.

Det skal velges ett varamedlem til på Generalforsamling.

Vedtak:
Audun Opdal valgt som varamedlem for ett år.

Johanna Bryne valgt som varamedlem for ett år.

Dag Kristian Borthen valgt som varamedlem for ett år.

8.4 Valg av valgkomité

Forslag er at styret fortsatt står som valgkomite.

Vedtak:
Styret fungerer som valgkomite.

Protokoll for Bjørnekollen Borettslag A/L

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Morten Engelhardt Schüffner Dahl (sign.)	03.04.2025
Protokollvitne	Roald Strangstadstuen (sign.)	03.04.2025

HUSORDENSREGLERf

for

A/L BJØRNEKOLLEN BORETTSLAG

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

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

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

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

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

I. LEILIGHETENE

f

Ro i leiligheten

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

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

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

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

Hund, katt

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

Bad, WC, kraner og ledninger

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

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

Luke på baderom

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

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

Kjøkkenvifter

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

Veggdyrkontroll

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

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

Fremleie

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

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

Lufting av sengetøy/tekstiler

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

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

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

Balkonger

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

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

Markiser

Markiser kan bare settes opp etter Styrets godkjennelse.

Parabolantenner

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

Mating av fugler

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

Grilling

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

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

II. FELLESAREALER INNE

Renhold

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

Søppel

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

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

Opphold i trappeoppgangene

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

Dører

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

Barnevogner, skiutstyr etc.

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

Vaskeriet

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

Garasjene

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

Orden i fellesareal inne

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

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

III. FELLESAREALER UTE

Biler – parkering

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

P-bevis fås av styret.

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

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

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

Lek

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

Bjørnekollen, 18. april 2002

S t y r e t

A/L BJØRNEKOLLEN BORETTSLAG

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

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

NAVN PÅ POSTKASSE: ……

NAVN PÅ DØRKLOKKE: ……

OPPGANG: ……..

PÅ FORHÅND TAKK FOR RASKT SVAR!

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 8, Bruksnr 44

Kommune: 3201 Bærum

Adresse:

Veiadresse: Bjørnekollen 5, gatenr 1036
1344 Haslum
Oppdatert: 01.01.2024

Grunnkrets: 919 Stabekk 19
Valgkrets: 10 Løkeberg
Kirkesogn: 1060401 Haslum
Tettsted: 801 Oslo

Veiadresse: Bjørnekollen 7, gatenr 1036
1344 Haslum
Oppdatert: 01.01.2024

Veiadresse: Bjørnekollen 17, gatenr 1036
1344 Haslum
Oppdatert: 01.01.2024

Veiadresse: Bjørnekollen 23, gatenr 1036
1344 Haslum
Oppdatert: 01.01.2024

Veiadresse: Bjørnekollen 25, gatenr 1036
1344 Haslum
Oppdatert: 01.01.2024

Veiadresse: Bjørnekollen 27, gatenr 1036
1344 Haslum
Oppdatert: 01.01.2024

Veiadresse: Bjørnekollen 29, gatenr 1036
1344 Haslum
Oppdatert: 01.01.2024

Veiadresse: Bjørnekollen 31, gatenr 1036
1344 Haslum
Oppdatert: 01.01.2024

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	01.12.1915	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	16 517,5 kvm	**Skyld:**	1,33		
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	3201/8/44	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/8/44	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	28.08.2018	Avgiver	3201/8/44	0,0
	Matrikkelført:	28.08.2018			
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	28.01.2014	Avgiver	3201/8/44	-192,7
	Matrikkelført:	02.07.2018	Mottaker	3201/1/228	192,6
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	28.01.2014	Avgiver	3201/8/529	-20,2
	Matrikkelført:	02.07.2018	Berørt	3201/8/44	0,0
			Berørt	3201/8/1396	0,0
			Mottaker	3201/1/228	20,2
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	28.01.2014	Avgiver	3201/8/738	-40,4
	Matrikkelført:	02.07.2018	Berørt	3201/8/44	0,0
			Mottaker	3201/1/228	40,5

Annen forretningstype	Forretning:	17.06.1987	Berørt	3201/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	25.03.2024	Berørt	3201/1/228	0,0
			Berørt	3201/8/7	0,0
			Berørt	3201/8/8	0,0
			Berørt	3201/8/13	0,0
			Berørt	3201/8/16	0,0
			Berørt	3201/8/24	0,0
			Berørt	3201/8/44	0,0
			Berørt	3201/8/51	0,0
			Berørt	3201/8/60	0,0
			Berørt	3201/8/84	0,0
			Berørt	3201/8/507	0,0
			Berørt	3201/8/513	0,0
			Berørt	3201/8/513/0/1	0,0
			Berørt	3201/8/513/0/2	0,0
			Berørt	3201/8/529	0,0
			Berørt	3201/8/532	0,0
			Berørt	3201/8/545	0,0
			Berørt	3201/8/560	0,0
			Berørt	3201/8/712	0,0
			Berørt	3201/8/725	0,0
			Berørt	3201/8/738	0,0
			Berørt	3201/8/852	0,0
			Berørt	3201/8/853	0,0
			Berørt	3201/8/866	0,0
			Berørt	3201/8/991	0,0
			Berørt	3201/8/992	0,0
			Berørt	3201/8/1032	0,0
			Berørt	3201/8/1034	0,0
			Berørt	3201/8/1396	0,0
			Berørt	3201/8/1554	0,0
			Berørt	3201/8/1555	0,0
			Berørt	3201/8/1556	0,0
			Berørt	3201/8/1557	0,0
			Berørt	3201/8/1558	0,0
			Berørt	3201/8/1559	0,0
			Berørt	3201/8/1560	0,0
			Berørt	3201/8/1561	0,0
			Berørt	3201/8/1562	0,0
			Berørt	3201/8/1563	0,0
			Berørt	3201/8/1564	0,0
			Berørt	3201/8/1565	0,0
			Berørt	3201/8/1566	0,0
			Berørt	3201/8/1567	0,0
			Berørt	3201/8/1584	0,0
			Berørt	3201/8/1622	0,0
			Berørt	3201/8/1644	0,0
			Berørt	3201/8/1670	0,0
			Berørt	3201/8/1733	0,0
			Berørt	3201/8/1735	0,0
			Berørt	3201/203/6	0,0
			Berørt	3201/233/1	0,0
Arealmåling	Forretning:	09.01.1971	Mottaker	3201/8/44	16 721,0
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	08.01.1971	Avgiver	3201/8/44	-599,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0219/8/1090	599,0
Skylddeling	Forretning:	08.01.1971	Avgiver	3201/8/44	-235,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0219/8/1089	235,0
Skylddeling	Forretning:	02.05.1960	Avgiver	3201/8/44	-7 775,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/8/738	7 775,0
Skylddeling	Forretning:	19.11.1959	Avgiver	3201/8/44	-571,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/8/725	571,0

Skylddeling	Forretning:	19.11.1959	Avgiver	3201/8/44	-2 973,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0219/8/726	2 973,0
Skylddeling	Forretning:	20.01.1959	Avgiver	3201/8/44	-8 300,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/8/712	8 300,0
Skylddeling	Forretning:	12.07.1957	Avgiver	3201/8/44	-1 083,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0219/8/675	1 083,0
Skylddeling	Forretning:	04.07.1956	Avgiver	3201/8/44	-276,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/8/637	276,0
Skylddeling	Forretning:	11.09.1954	Avgiver	3201/8/44	-755,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0219/8/594	755,0
Skylddeling	Forretning:	09.12.1953	Avgiver	3201/8/44	-1 257,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/8/560	1 257,0
Skylddeling	Forretning:	21.03.1953	Avgiver	3201/8/44	-2 464,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/8/532	2 464,0
Sammenslåing	Forretning:	20.03.1953	Avgiver	0219/8/509	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/8/44	0,0
Sammenslåing	Forretning:	20.03.1953	Avgiver	0219/8/508	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/8/44	0,0
Skylddeling	Forretning:	25.02.1953	Avgiver	3201/8/44	-1 651,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/8/529	1 651,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	09.12.1952	Avgiver	3201/8/44	-340,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0219/8/514	340,0
Sammenslåing	Forretning:	27.10.1952	Avgiver	0219/8/62	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/8/44	0,0
Skylddeling	Forretning:	26.03.1943	Avgiver	3201/8/44	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/8/367	0,0
Skylddeling	Forretning:	08.09.1939	Avgiver	3201/8/44	-2 091,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/8/271	2 091,0
Skylddeling	Forretning:	27.05.1939	Avgiver	3201/8/44	-1 692,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/8/268	1 692,0
Skylddeling	Forretning:	30.09.1927	Avgiver	3201/8/44	-1 225,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/8/148	1 225,0
Skylddeling	Forretning:	30.09.1927	Avgiver	3201/8/44	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0219/8/147	0,0
Skylddeling	Forretning:	30.09.1927	Avgiver	3201/8/44	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0219/8/149	0,0
Sammenslåing	Forretning:	25.11.1925	Avgiver	0219/8/47	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/8/44	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	28.01.1921	Avgiver	3201/8/44	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0219/8/62	0,0
Skylddeling	Forretning:	20.07.1917	Avgiver	3201/8/44	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/8/48	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	16.03.1917	Avgiver	3201/8/44	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0219/8/47	0,0
Skylddeling	Forretning:	01.12.1915	Avgiver	3201/8/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/8/44	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

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

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjørnekollen 23	U0101	Bolig	26,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnekollen 23	U0102	Bolig	67,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnekollen 23	U0103	Bolig	36,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnekollen 23	U0104	Bolig	44,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnekollen 23	H0101	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 23	H0102	Bolig	47,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnekollen 23	H0103	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 23	H0104	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 23	H0201	Bolig	72,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 23	H0202	Bolig	49,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnekollen 23	H0203	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 23	H0204	Bolig	62,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 23	H0301	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 23	H0302	Bolig	50,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnekollen 23	H0303	Bolig	72,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 23	H0304	Bolig	62,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 23	H0401	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 23	H0402	Bolig	50,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnekollen 23	H0403	Bolig	72,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 23	H0404	Bolig	62,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 25	H0101	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 25	H0102	Bolig	47,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnekollen 25	H0103	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 25	H0104	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 25	H0201	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 25	H0202	Bolig	47,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnekollen 25	H0203	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 25	H0204	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 25	H0301	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 25	H0302	Bolig	47,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnekollen 25	H0303	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 25	H0304	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 25	H0401	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 25	H0402	Bolig	47,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnekollen 25	H0403	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 25	H0404	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 27	H0101	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 27	H0102	Bolig	47,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnekollen 27	H0103	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 27	H0104	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 27	H0201	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 27	H0202	Bolig	47,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnekollen 27	H0203	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 27	H0204	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 27	H0301	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 27	H0302	Bolig	47,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnekollen 27	H0303	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 27	H0304	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 27	H0401	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 27	H0402	Bolig	47,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnekollen 27	H0403	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 27	H0404	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 29	U0101	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnekollen 29	U0102	Bolig	61,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 29	H0101	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 29	H0102	Bolig	47,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnekollen 29	H0103	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 29	H0104	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 29	H0201	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 29	H0202	Bolig	47,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnekollen 29	H0203	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1

Bjørnekollen 29	H0204	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 29	H0301	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 29	H0302	Bolig	47,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnekollen 29	H0303	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 29	H0304	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 29	H0401	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 29	H0402	Bolig	47,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnekollen 29	H0403	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 29	H0404	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 31	U0101	Bolig	96,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnekollen 31	U0102	Bolig	108,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnekollen 31	H0101	Bolig	47,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnekollen 31	H0102	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 31	H0103	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 31	H0201	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnekollen 31	H0202	Bolig	47,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnekollen 31	H0203	Bolig	72,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 31	H0204	Bolig	62,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 31	H0205	Bolig	45,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnekollen 31	H0301	Bolig	96,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnekollen 31	H0302	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnekollen 31	H0303	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 31	H0304	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 31	H0401	Bolig	96,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnekollen 31	H0402	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnekollen 31	H0403	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 31	H0404	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	7 334,0	Igangset.till.:	13.05.1957
Energikilde:	Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Sentralvarme	BRA totalt:	7 334,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	26.04.1960
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	88
Bygningsnr:	6680933			Antall etasjer:	7

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			132,0		132,0				
K02			340,0		340,0				
U01	8		1 022,0		1 022,0				
H01	19		1 450,0		1 450,0				
H02	21		1 450,0		1 450,0				
H03	20		1 450,0		1 450,0				
H04	20		1 490,0		1 490,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjørnekollen 5	H0101	Bolig	83,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnekollen 5	H0102	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 5	H0103	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 5	H0104	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnekollen 5	H0201	Bolig	83,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnekollen 5	H0202	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 5	H0203	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 5	H0204	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnekollen 5	H0301	Bolig	83,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnekollen 5	H0302	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 5	H0303	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 5	H0304	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnekollen 7	H0101	Bolig	78,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 7	H0102	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1

Bjørnekollen 7	H0103	Bolig	42,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnekollen 7	H0104	Bolig	50,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnekollen 7	H0105	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnekollen 7	H0201	Bolig	78,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 7	H0202	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 7	H0203	Bolig	42,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnekollen 7	H0204	Bolig	50,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnekollen 7	H0205	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnekollen 7	H0301	Bolig	78,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 7	H0302	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 7	H0303	Bolig	42,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnekollen 7	H0304	Bolig	50,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnekollen 7	H0305	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 368,0	Igangset.till.:	12.10.1957
Energikilde:	Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Sentralvarme	BRA totalt:	2 368,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	24.03.1965
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	27
Bygningsnr:	6680976			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			380,0		380,0				
H01	9		624,0		624,0				
H02	9		624,0		624,0				
H03	9		624,0		624,0				
L01			116,0		116,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 4: 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:	1,0	Rammetillatelse:	25.06.2020
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	16.08.2021
Energikilde:		BRA annet:	553,0	Ferdigattest:	02.12.2021
Oppvarming:		BRA totalt:	553,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300813666			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				553,0	553,0			580,0	580,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 4:

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse						

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:		Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Bygning godkjent for riving/brenning	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	

Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17293214			Antall etasjer:	

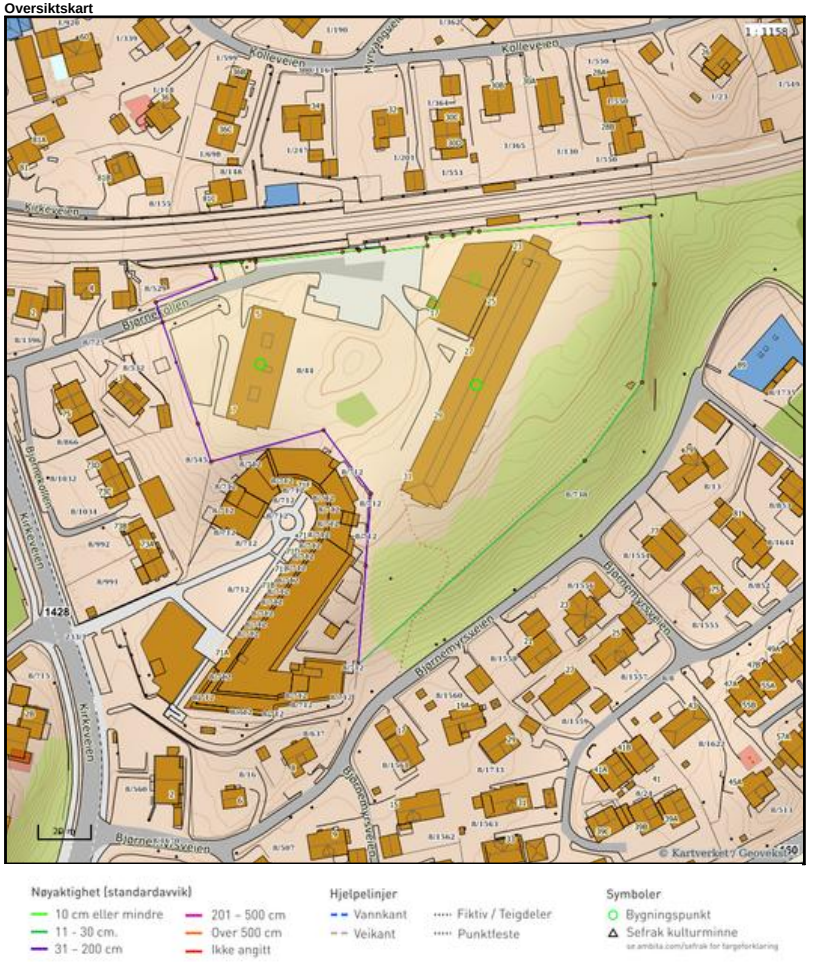
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

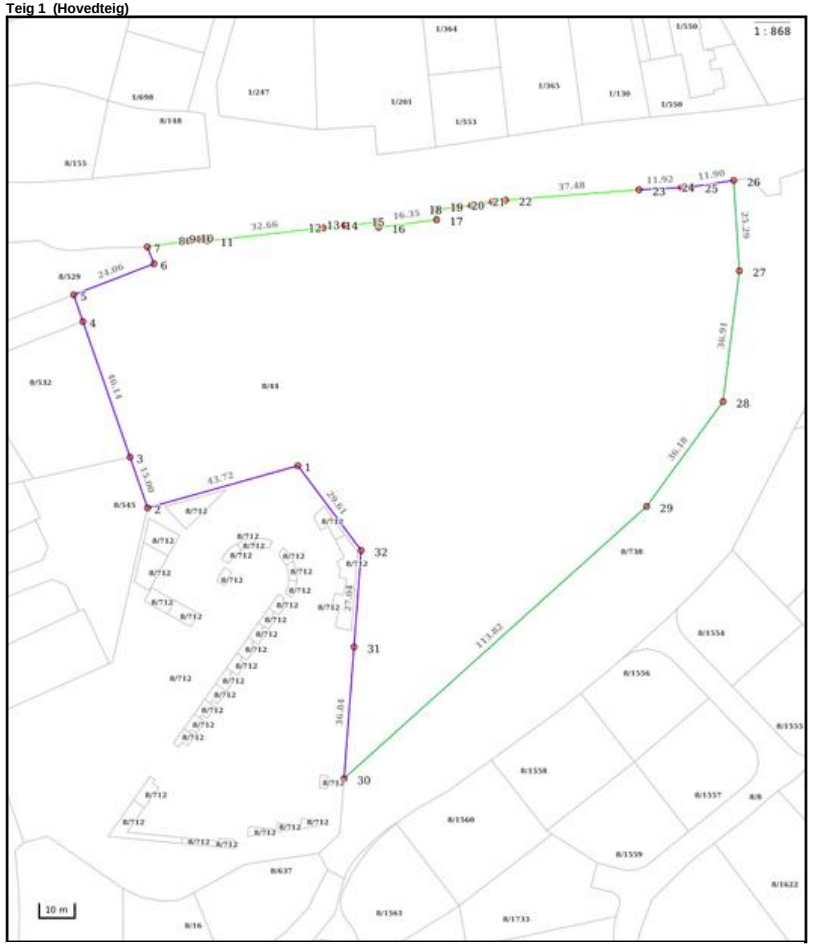
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Gårdsnummer 8, Bruksnummer 44 i 3201 BÆRUM kommune

Areal og koordinater

Areal: 16 517,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 907,74	587 468,87	43,72m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 892,19	587 428,01	15,00m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 905,85	587 421,82	40,14m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 942,42	587 405,28	7,87m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 642 949,59	587 402,03	24,06m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 642 960,28	587 423,59	5,03m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 642 964,76	587 421,31	11,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 642 967,58	587 432,75	3,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 642 968,34	587 435,69	2,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Murhjørne
10	6 642 968,74	587 437,77	0,72m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 642 968,03	587 437,91	32,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 642 974,57	587 469,91	6,10m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 642 975,84	587 475,88	0,14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 642 975,71	587 475,92	9,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Murhjørne
15	6 642 977,63	587 484,93	1,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Murhjørne
16	6 642 976,10	587 485,28	16,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 642 979,68	587 501,23	2,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Murhjørne
18	6 642 982,42	587 500,66	5,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 642 983,73	587 506,50	4,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 642 984,56	587 510,50	6,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 642 986,11	587 516,31	3,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 642 986,89	587 519,93	37,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 642 993,17	587 556,88	11,92m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 642 994,86	587 568,68	2,81m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 642 995,31	587 571,45	11,90m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 642 998,15	587 583,01	25,29m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 642 973,16	587 586,92	36,91m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 642 936,27	587 585,65	36,18m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 642 905,24	587 567,04	113,82m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 642 821,82	587 489,60	36,84m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 642 858,66	587 489,05	27,04m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 642 885,70	587 488,65	29,61m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) 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.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 02.06.2025 09:33 – Sist oppdatert 02.06.2025 09:33
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Al Bjørnekollen Borettslag
c/o Asker og Bærum Boligbyggelag AL Postboks
385
1301 SANDVIKA

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	22/8130 - 23/106879/JKN	24.05.2023

Adresse - Tiltak:	Bjørnekollen 5-31 - brannalarmanlegg
Gnr/Bnr:	8/44
Tiltakshaver:	Al Bjørnekollen Borettslag
Ansvarlig søker:	Gowens 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 versjon 2, j.post ID 23/102745, 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:
Arnold Haukelands
Plass 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

Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	8	Bnr:	44	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Bjørnekollen 5, 1344 HASLUM**						

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

Arkivsakld	Tiltak	Dokumenter					
57/535	Blokk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
22/8130	Brannalarmanlegg	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

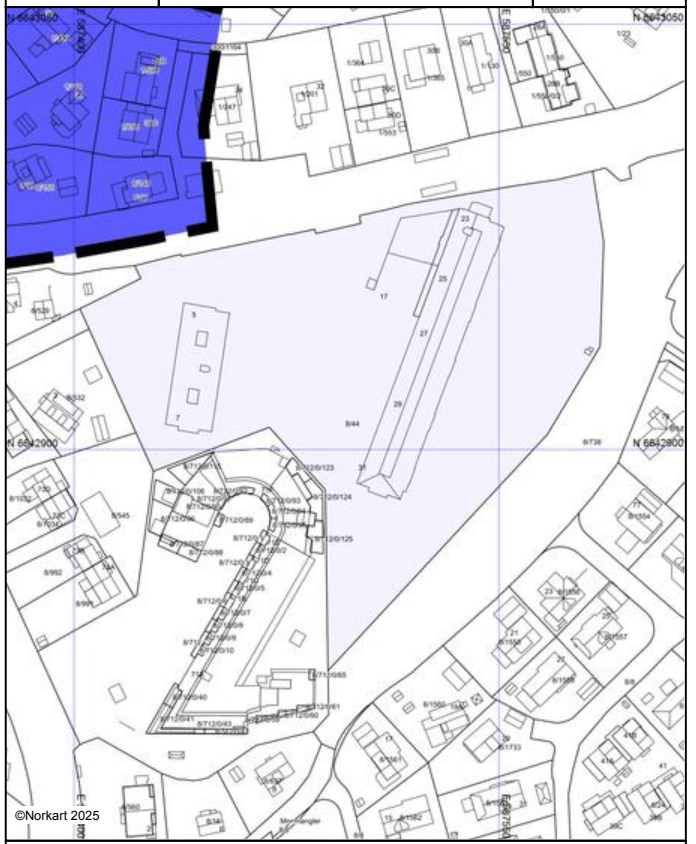
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 8/44
Adresse: Bjørnekollen 5
Utskriftsdato: 02.06.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Reguleringsplan og bebyggelsesplan

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

Utskriftsdato: 02.06.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	44	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørnekollen 5, 1344 HASLUM								

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/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 16 497 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 19 m^2 **Arealbruk** Bane (nærmere angitt baneformål),Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2008004 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2008004)
Navn	KOLSÅSBANEN, GJØNNESJORDET - HASLUM
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.10.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9338/2008004.pdf
Delarealer	**Delareal** 19 m^2 **Formål** Trasé for sporveg/forstadsbane **Feltnavn** S/F1
	Delareal 16 497 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** BB

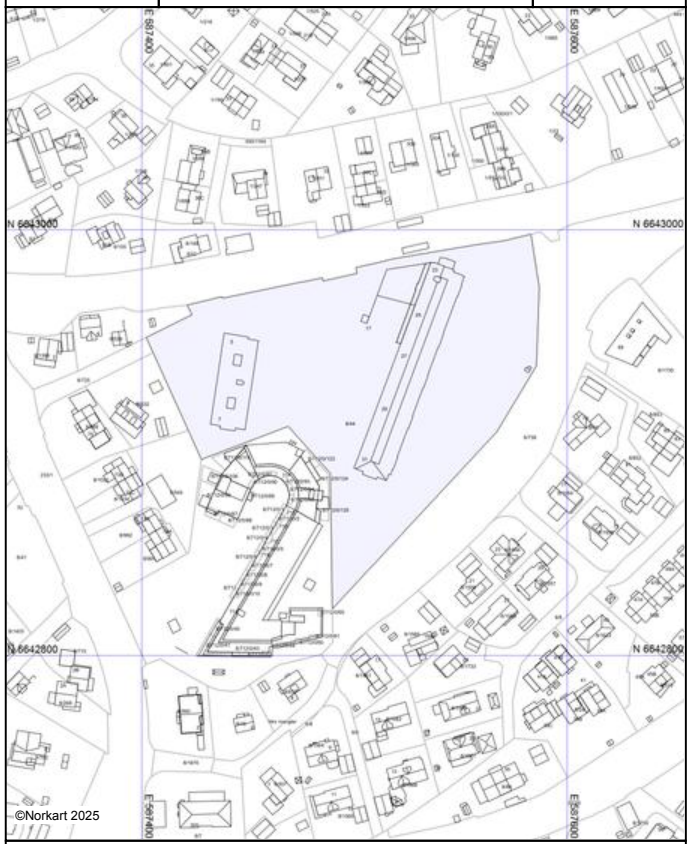
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 8/44
Adresse: Bjørnekollen 5
Utskriftsdato: 02.06.2025
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

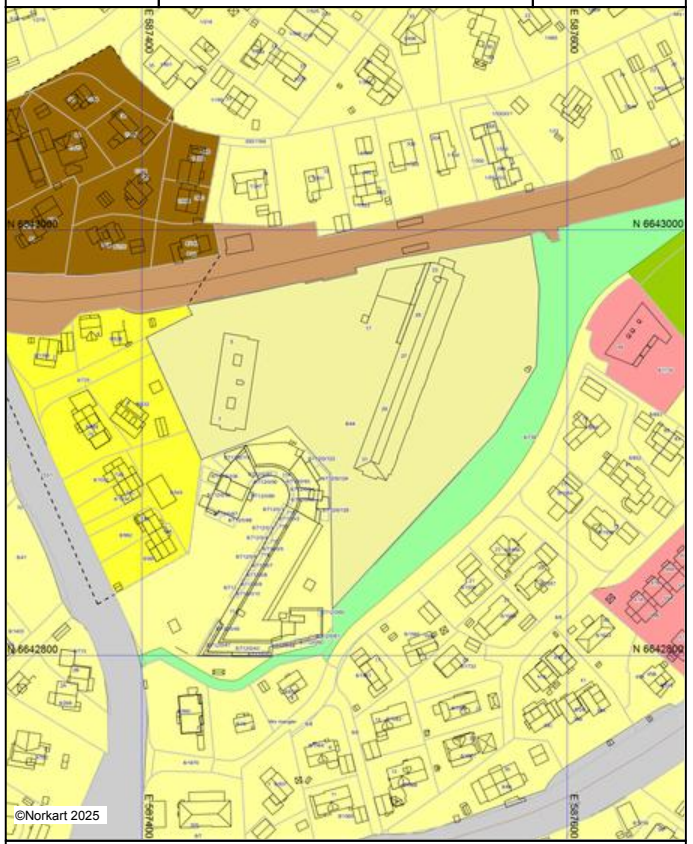
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 8/44
Adresse: Bjørnekollen 5
Utskriftsdato: 02.06.2025
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 - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende
- Bane - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Turdrag - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Sikringsone - Andre sikringssoner

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - nåværende
- Sporveg - nåværende
- Kollektivtrase - nåværende

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 02.06.2025

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	44	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Bjørnekollen 5, 1344 HASLUM								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☐
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: AL Bjørnekollen Borettslag	☒

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

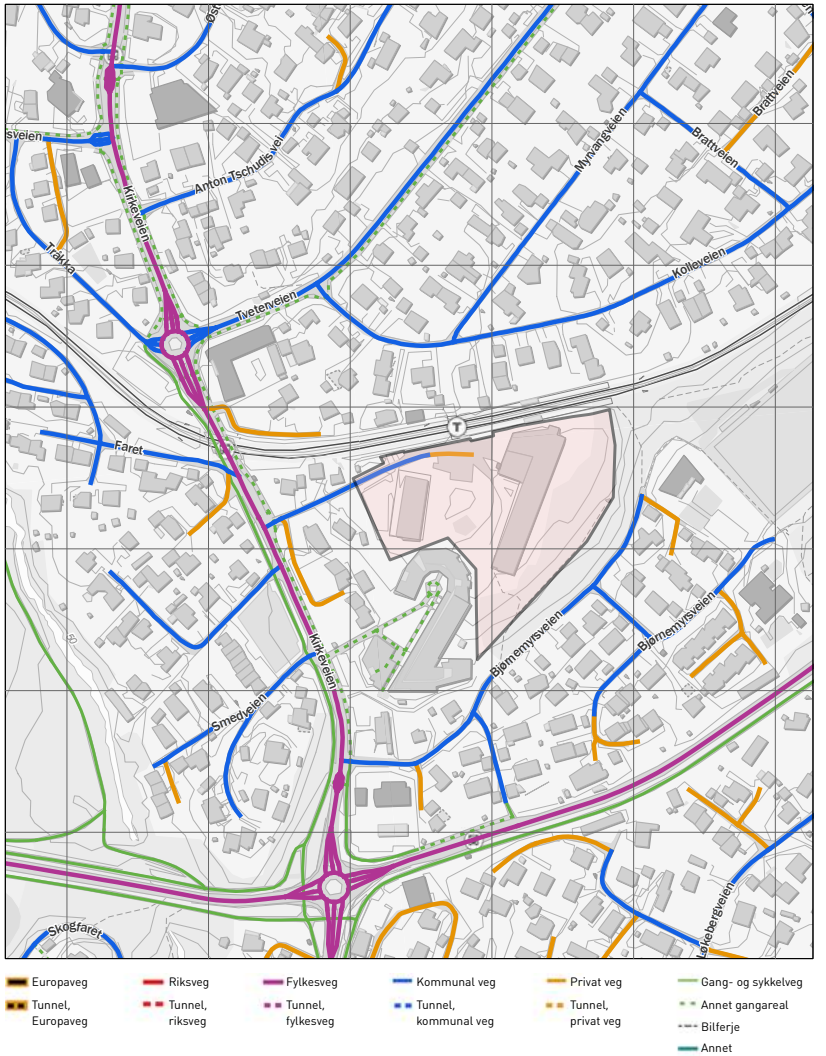
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 8/44/0/0
Adresse: Bjørnekollen 5, 1344 HASLUM

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 02/06/2025



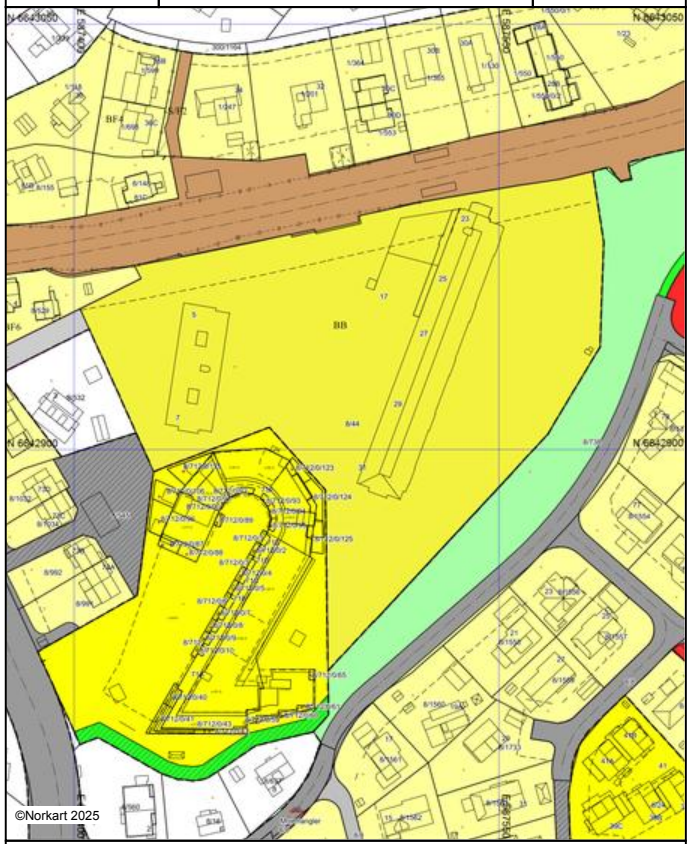
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 8/44
Adresse: Bjørnekollen 5
Dato: 02.06.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Seksjon
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig barnehage
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjem,syk
- Bensinstasjon

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park
- Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Bolig/Forretning

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for sporveg/forstadsbane

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift kotehøyde

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 8/44
Adresse: Bjørnekollen 5
Dato: 02.06.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 02.06.2025

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	44	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørnekollen 5, 1344 HASLUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	440 261,27 kr
Renovasjon	289 347,16 kr
Vann	355 595,69 kr
Sum	**1 085 204,12 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon	0 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
5B - Blokk og fellesløsning nedgravde - std. frekv	115 stk	3122.44	1/1	0 %	359 080,30 kr	119 693,45 kr
Vann etter areal	9031 m2	45.26	1/1	0 %	408 765,63 kr	136 255,20 kr
Avløp etter areal	9031 m2	52.90	1/1	0 %	477 739,90 kr	159 246,65 kr
				Sum	**1 245 585,83 kr**	**415 195,30 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Alle beløp er inkl. mva.

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.

Lokal kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	3201 8/44		
Utskriftsdato	02.06.2025	**Antall datasett**	6

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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Utskriftsdato: 02.06.2025

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	44	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørnekollen 5, 1344 HASLUM								

Avtale 90075010 (Avgiftsadresse: Bjørnekollen 5-7)

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 90840728 (Avgiftsadresse: Bjørnekollen5-7-23-25-27-29-31)

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: 02.06.2025

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.**	8	**Bruksnr.**	44	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørnekollen 5, 1344 HASLUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For 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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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.

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 56-0244/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bjørnekollen 5 1344 HASLUM

Betegnelse: Gnr 8, bnr 44 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no