

Bjørnekollen 27

2 soverom | 66 kvm | Andelsleilighet





Velkommen til

Bjørnekollen 27

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
27	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
37	Egenerklæringsskjema
41	Andre vedlegg
83	Kontaktinfo
86	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
89	Forbrukerinformasjon om budgivning
90	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Attraktiv 3-roms med østvendt utsikt | Balkong | Rolig blindvei på Haslum | Gangavstand til T-bane

Prisantydning	4 600 000,-
Omkostninger	9 780,-
Totalpris	4 830 020,-
Fellesgjeld	220 240,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 890,-
BRA-i	66 kvm
Soverom	2
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1960
Eierform	Andel

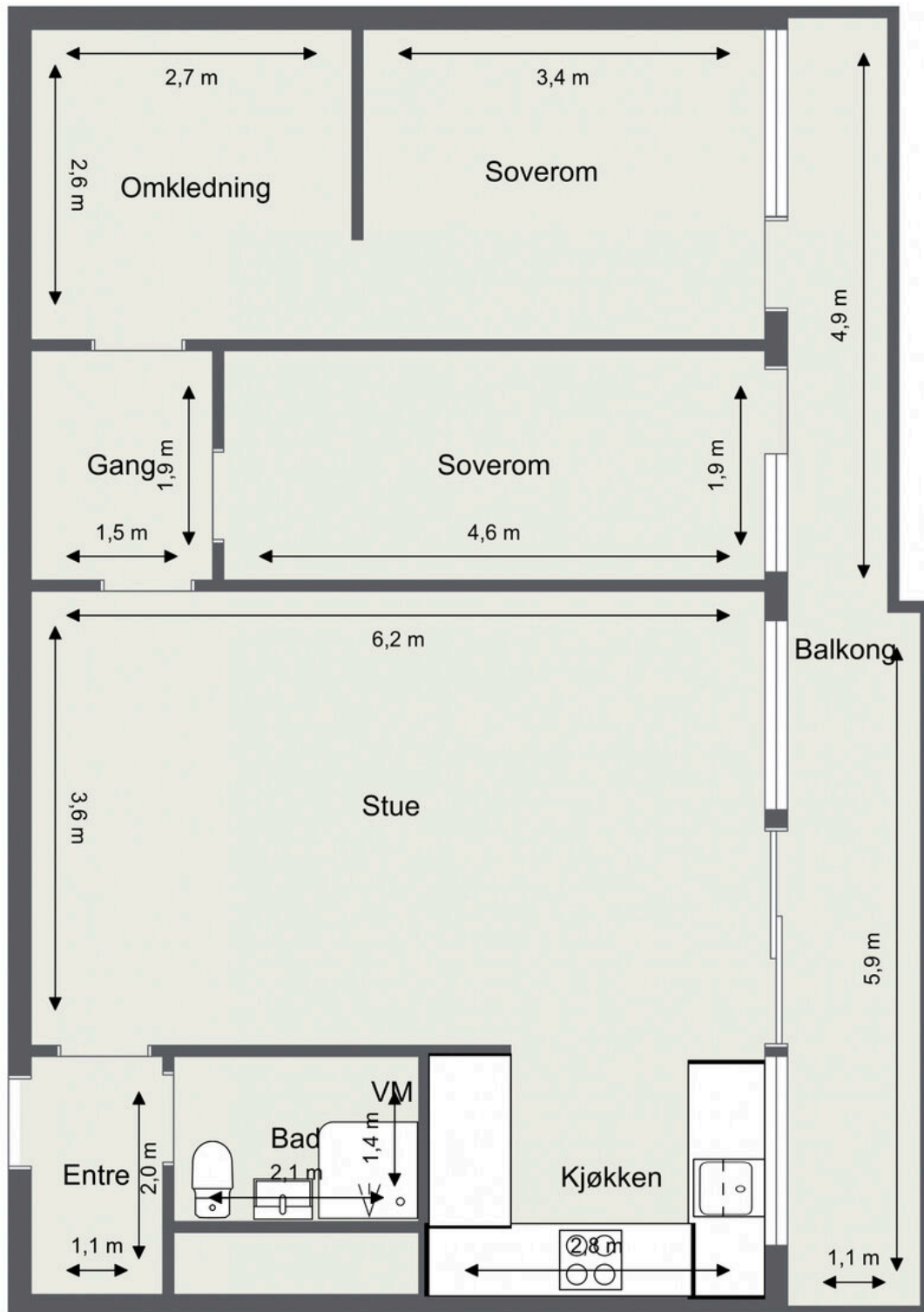
Kort fortalt

Velkommen til Bjørnekollen 27 – en lys og trivelig 3-roms leilighet med svært attraktiv og skjermet beliggenhet i rolig blindvei på Haslum. Her bor du med flott østvendt utsikt mot Oslofjorden, flott balkong på ca. 11 kvm og et rolig, barnevennlig nabolag med kort vei til alt du trenger i hverdagen. T-bane, buss, skoler, barnehager og Haslum handelssenter ligger kun få minutter unna, og Sandvika og Bekkestua nås på kort tid. En bolig som kombinerer natur, ro og svært god tilgjengelighet.

Attraktiv og skjermet beliggenhet
Flott østvendt utsikt mot Oslofjorden
Balkong på ca. 11 kvm
2 soverom med god planløsning
Kort gangavstand til T-bane og buss (ca. 2 min)
Nærhet til marka, turstier og populære turmål som Muren og Brunkollen
Kort vei til Sandvika og Bekkestua

Bjørnekollen 27

1. 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





















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0129/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Bjørnekollen 27, 1344 HASLUM
Gnr 8, bnr 44 i Bærum kommune
Andelsnr 42 i Bjørnekollen Borettslag A/I, org.nr.
955079094

Selgere
Monika Elisabeth Bjerke Svanberg
Thomas Bjerke Svanberg

Kjøpesum og omkostninger
4 600 000,- (Prisantydning)
220 240,- (Andel av fellesgjeld)

4 820 240,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 400,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

9 780,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 280,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

4 830 020,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperpakke))
4 839 520,- (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
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 70 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken, gang og 2 soverom
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 11 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

Innhold
Boligen ligger i 1. etasje og inneholder:
- Entré
- Stue
- Kjøkken
- Bad
- Gang
- 2 soverom

Leiligheten har en koselig balkong på 11 kvm.
I tillegg medfølger bod på ca. 4 kvm i kjeller.

Standard
Entré | Velkommen inn! Innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det praktisk plass til yttertøy og sko, og en naturlig overgang inn til resten av leiligheten.

Stue | Romslig og lys stue med store vindusflater som gir godt lysinnslipp og en behagelig atmosfære. Stuen har god plass til både sofagruppe og spiseplass, og fungerer som et naturlig samlingspunkt i boligen. Herfra er det utgang til en flott østvendt balkong på ca. 11 kvm med flott utsikt mot Oslofjorden og nærområdet – perfekt for sene sommerkvelder og rolige morgenstunder.

Balkongen blir som en forlengelse av stuen i sommerhalvåret.

Bad | Lyst bad med varmekabler i gulv. Rommet har flislagt gulv, malte fliser på vegger og servantinnredning oppgradert i 2023. Videre er det dusjkabinett, wc og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken | Kjøkkenet i åpen løsning mot stuen Pent og funksjonelt kjøkken med integrerte hvitevarer. Kjøkkenet har en praktisk utforming med gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter, og fremstår som et naturlig og sosialt rom i tilknytning til stuen.

Soverom | Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og garderoabeløsning. Det er montert åpen garderoabeløsning med mye oppbevaringsplass. Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Fra begge rommene er det utgang til herlig østvendt balkong på ca. 11m².

Innvendige overflater |

Gulv med laminat og fliser.

Vegger med malte flater og fliser.

Malte himlinger.

Tekniske installasjoner |

Det er eldre vannrør i kobber på bad og rør i rør opplegg fra 2010 på kjøkken.

Det er eldre avløpsrør i støpejern og plast på bad, og avløpsrør i plast fra 2010 på kjøkken. Eier opplyser at det er gjennomført rørfornyning av avløpsrør i bygningen. Det er tilluftsventiler i vinduer, og mekanisk avtrekk fra bad.

Det er felles fyringsanlegg med radiatorfyring i bygningen.

Det er el anlegg med noe eldre og noe nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Det er nyere innmat i sikringssskap.

Parkering

Stor felles parkeringsplass som er disponibel for alle beboere med beboerkort.

For fast parkeringsplass med/uten elbil-lader er det venteliste.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende moderniseringer/påkostninger:

Boligen er påkostet med bl.a. overflatebehandling i de fleste rom i 2026, innredning og speil på bad i 2023, laminatgulv i 2017/2019, kjøkken med hvitevarer i 2010 m.m.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja

Beskriv: i saksdokumentene til årsmøte i april 2026 ble det omtalt igangsettelse av reparasjon av terrasser i 2026 og 2027. Det står også at vinduene skal tas i løpet av en 10 års periode

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport er ved å bli utarbeidet.

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

Beskriv: Styret har varslet økning i fellesutgiftene i forbindelse med utbedring av terrassene. Se Årsmøte innkallingen.

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:

Bygning fundamentert med støpt mur, yttervegger i betong og treverk med malte flater og plater på fasader, etasjeskillere i betong, malte dører, vinduer med 2-lags glass og flatt tak antatt teknet med papp eller folie. Glatt lyd/brannklassifisert entredør. Skyvedør til balkong, og balkongdører med glass fra 1995.

Balkong med støpt dekke og løse trelemmer ut fra stue/kjøkken og 2 soverom. Størrelse 11 m². Etasjeskillere med støpt dekke.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig |

- Vinduer: Det er noe slitasje, mindre skader m.m. utvendig på vinduer.

- Dører: Det er noe slitasje, mindre skader m.m. på skyvedør/balkongdører. Det er løs tetningslist på entredør.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er slitasje på trelemmer.

Innvendig |

- Overflater: Det er stedvis glipper på laminatgulv, og glippe mellom gulv og gulvlist.
- Innvendige dører: Det er noe slitasje på dører.
- Overflater og innredning på kjøkken: Det er noe slitasje på kjøkkenet. Det er ikke montert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.
- Avtrekk på kjøkken: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tekniske installasjoner |

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Generell på bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Det er avvik i rekkverkshøyde på balkong ut ifra dagens forskrifter.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen: oppvaskmaskin, ovn og kokeplate

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

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

Adgang til utleie

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

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.

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

Oppvarming

Oppvarming med radiatorer fra sentralvarmeanlegg og varmekabler i gulvet på badet.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 239 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 890,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader:

- Fellesutgifter: kr. 3 513,-
- Renter og omk. lån: kr. 1 061,-
- Avdrag lån: kr. 581,-

Tilleggsytelser:

- Medlemskontingent B4 - medeier i borettslag (forfall hver 12. md.) (500,00 i Jan. 26): kr. 0,-
- Vaskeri: kr. 15,-
- Brensel: kr. 720,-

Felleskostnadene omfatter blant annet vannbåren varme (radiatorer), fyring/oppvarming, varmtvann, kommunale avgifter, TV og bredbånd, renhold, forretningsførsel og revisjon, renter på fellesgjeld samt vaktmestertjenester.

Styret har varslet en økning i brenselkostnader til kr 1 006,- fra og med 01.06.2026 som følge av økte energikostnader.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring er inkludert i felleskostnadene.
- Ingen alarm.
- Kabel-tv/internett fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 244 445,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 977 779,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-tv/internett fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.

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.

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

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026:

Videre prosess av betongrehabilitering av balkonger i Bjørnekollen.
Dette vil pågå i 2026 i lille- blokka, og 2027 i store-blokka

Kommende 5-års periode:
Avvik på lekeplassen må utbedres i henhold til gjeldende regelverk

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

Forretningsfører

ABBL

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett.

Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjenning

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjenning, 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 styregodkjenningen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 220 240,-pr. 27.04.2026

Låne nummer: 96660167274, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.04.2026: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 217
Saldo per 27.04.2026: 25 986 994
Andel av saldo: 220 241
Første termin/første avdrag: 10.05.2024 (siste termin 10.05.2044)

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 564.207,-
Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 861 088,-

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres dugnader i borettslaget. Felles dugnader høst og vår (utendørs).

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 fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en attraktiv og skjermet beliggenhet i en rolig blindvei på Bjørnekollen på Haslum. Området er kjent for å være stille, solrikt og svært barnevennlig, med lite gjennomgangstrafikk og gode oppvekstvilkår. Fra boligen er det flott utsikt mot øst, med Oslofjorden som et vakkert og naturlig blikkfang.

Her bor du i et hyggelig og etablert nabolag med gode naboforhold og rolige omgivelser. Samtidig er det kort vei til både Sandvika og Bekkestua, med et bredt utvalg av servicetilbud, butikker og spisesteder.

Nærmiljøet byr på det meste du trenger i hverdagen,

med gangavstand til Haslum handelssenter, skoler, barnehager, idrettshaller og offentlig kommunikasjon. Boligen sokner til Haslum barneskole og Bekkestua ungdomsskole. T-bane og buss ligger kun et par minutter unna og gir enkel tilgang til Oslo og omkringliggende områder.

For den turglade er det flotte skog- og markområder rett i nærheten, med opparbeidede turstier, skiløyper og hyggelige serveringssteder. Populære turmål i området er blant annet Muren og Brunkollen, hvor man kan nyte både vafler og en hyggelig pause underveis. Området gir gode rekreasjonsmuligheter året rundt, både for barn og voksne.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger ferdigattest for:

- Brannalarmanlegg datert 24.05.2023
- Innvendig stolheis datert 06.05.2015

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

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon. Id 202101 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101>)

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 21.06.2023

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf>

Delarealer Delareal 16 497 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal 19 m

Arealbruk Bane (nærmere angitt baneformål),Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2008004 (<https://www.arealplaner.no/3201/gj?funksjon=VisPlan&kommunennummer=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

Formål Trasé for sporveg/forstadsbane

Felt navn S/F1

Delareal 16 497 m

Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Felt navn BB

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Ingen odel.

Ingen boplikt eller driveplikt.

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 borettslaget 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

Overtagelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3

dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 35 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 14 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 400,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 126 725,- 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 30. april 2026

Megler

Eystein Garathun Næss, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95169623

Megler 2

Janne Jæger-Amland, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91779993

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Bjørnekollen 27

Nabolaget Haslum sør - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Løkeberg skole (1-7 kl.) 488 elever, 22 klasser	16 min 🚶 1.4 km
Haslum skole (1-7 kl.) 477 elever, 21 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Oslo International School (1-1...) 420 elever, 27 klasser	22 min 🚶 1.9 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 534 elever, 37 klasser	21 min 🚶 1.9 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 331 elever, 25 klasser	4 min 🚶 2.3 km
Nadderud videregående skole 460 elever	10 min 🚶 0.7 km
Oslo International School 90 elever	22 min 🚶 1.9 km

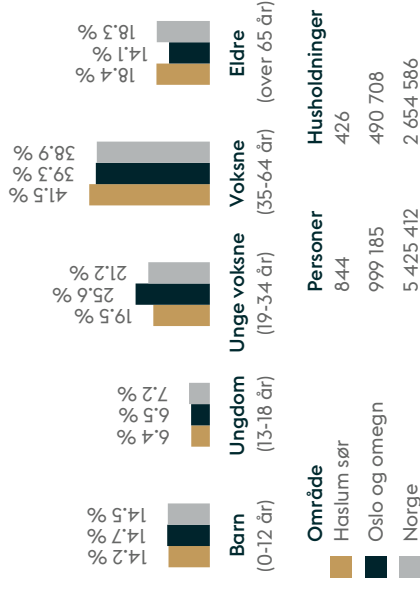
Offentlig transport

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

Barnehager

Haslum barnehage Avd Nedre Has... 26 barn	5 min 🚶 0.3 km
Haslum barnehage Avd Øvre Hasl... 60 barn	7 min 🚶 0.4 km
Haslum idrettsbarnehage (1-6 å... 108 barn, 7 avdelinger	10 min 🚶 0.7 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

🚶	Haslum idrettsanlegg	7 min	🚶
🚶	Nadderud VGS - Treningsfelt -...	9 min	🚶
🚶	Friskis & Svettis	21 min	🚶
🚶	SATS Bekkestua	23 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 2026



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 kjøpers 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.



Tilstandsrapport

Bjørnekollen 27 , 1344 HASLUM

BÆRUM kommune

gnr. 8, bnr. 44

Andelsnummer 42

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 11114-2194

Eiendomsverdi ref nr: BZ7185

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Petter Vie



Rapporten kan brukes i innlitt 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 kjøpers 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



Oppdragsnr.: 11114-2194

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 2 av 16

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsakkyndige 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 straksiltak 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, størst slitasje eller nedsett funksjon. Graden gir når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 regjer som gjaldt da boligen ble oppført (søknadsdtpunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.

Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktstøt.

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 av vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regjer som gjaldt på søknadsdtpunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG 2 eller TG 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettestjøtt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatelmessige forhold som ikke påvirker bygningsens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- uventede trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunn
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løse sliksom 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

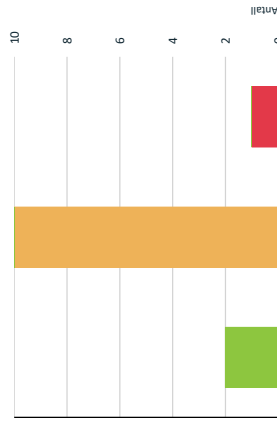
© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

Måten til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos Verdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er ekslemsplarfremstilling av målen 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, slikt o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)), eller Verdi ([Hjem-Verdi](#)).

Utrykte i striid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Sammenheng av boligens tilstand

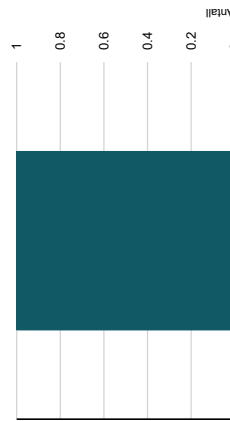
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vi du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Beskrivelse av eiendommen

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

Bolig med normal standard.

Boligen er påkostet med bl.a. overflatebehandling i de fleste rom i 2026, innredning og spill på bad i 2023, laminatgulv i 2017/2019, kjøkken med hvitevarer i 2010 m.m.

Det er mye nyere elektrisk i boligen.
Vinduer og balkongdører er fra 1995, Taktekket er fra 2024.

Det er gjennomført rørfornyning i bygningen.

Leilighet - Byggeår: 1960

UTVENDIG
Vinduer med 2-lags glass fra 1995.
Glatt lyl/brannklassifisert entredør. Skyvedør til balkong, og balkongdører med glass fra 1995.
Balkong med støpt dekke og løse trelemmer ut fra stue/kjøkken og 2 soverom. Størrelse 11 m².

INNVEDIG
Gulv med laminat og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.
Etasjeskillere med støpt dekke.
Innvendige malte dører.

VÅTROM
Bad
Eldre baderom med fliselagt gulv, vegger med malte fliser og malt himling. Det er varmekabler i gulv. Baderommet har dusjkabinett, servant, wc og opplegg til vaskemaskin. Det er glatt servantskap og speil med lys i rommet. Vegger er malt og det er servantskap og speil fra 2023. Det er eldre våtromskonstruksjon, røropplegg, sluk m.m. Tilstandsgrad settes grunnet alder. Rommet er i bruk.
Hulltakning er ikke foretatt, da de er murvegger i rommet.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning fra 2010 med malte fronter og ventilator.
Kjøkkenet har integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Ventilator med kulfilter fra 2010.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Det er eldre vannrør i kobbler på bad og rør i rør opplegg fra 2010 på kjøkken.
Det er eldre avløpsrør i støppejern og plast på bad, og avløpsrør i plast fra 2010 på kjøkken. Eler opplyser at det er gjennomført rørfornyning av avløpsrør i bygningen.
Det er tilfutsventiler i vinduer, og mekanisk avtrekk fra bad.
Det er felles fyringsanlegg med radiatorfyring i bygningen.
Det er et anlegg med noe eldre og noe nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Det er nyere innmat i sikringskøp.

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

Det er avvik i rekkverkshøyde på balkong ut fra dagens forskrifter. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggesmeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Hulltakning er ikke foretatt, da de er murvegger i rommet.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

1.1.2.2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning fra 2010 med malte fronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er noe slitasje på kjøkkenet. Det er ikke montert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Montering av lekkasjevarsler og komfyrvakt bør utføres.



1 ETASJE > KJØKKEN

1.1.2.3 Avtrekk

Beskrivelse
Ventilator med kullfilter fra 2010.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forsente/mekaniske avtrekksløsninger fra koksonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/fortsett avtrekk ut fra koksonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1.1.2.4 Vannledninger

Beskrivelse
Det er eldre vannrør i kobber på bad og rør i rør opplegg fra 2010 på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er skade på varerør på vannrør til kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Skade på varerør bør repareres.

1.1.2.5 Avløpsrør

Beskrivelse
Det er eldre avløpsrør i støpejern og plast på bad, og avløpsrør i plast fra 2010 på kjøkken. Eier opplyser at det er gjennomført renoivering av avløpsrør i bygningen.

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 fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

1.1.2.6 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er tilluftsventiler i vinduer, og mekanisk avtrekk fra bad.

1.1.2.7 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er felles fyringsanlegg med radiatorforing i bygningen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Det er eldre radiatorer og røropplegg til disse.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et anlegg 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 elektrikerkompetanse.

Beskrivelse

Det er et anlegg med noe eldre og noe nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Det er nyere innmat i sikringskap.

1. Foreligger det etlitsysrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1960

UTVENDIG

1.1.2.1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass fra 1995.

Årstall: 1995

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er noe slitasje, mindre skader m.m. utvendig på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedringer må påregnes.

1.1.2.2 Dører

Beskrivelse

Giatt lyd/brannklassifisert entredør. Skyvedør til balkong, og balkongdører med glass fra 1995.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er noe slitasje, mindre skader m.m. på skyvedør/balkongdører. Det er løs tetningslist på entredør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedringer må påregnes.

1.1.2.3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med støpt dekke og løse trelemmer ut fra stue/kjøkken og 2 soverom. Størrelse 11 m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er slitasje på trelemmer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Oppussing kan vurderes.

INNVEDIG

1.1.2.4 Overflater

Beskrivelse

Gulv med laminat og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis glipper på laminatgulv, og glippe mellom gulv og gulvlist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedringer kan vurderes.

1.1.2.5 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille med støpt dekke.

1.1.2.6 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige malte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er noe slitasje på dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedringer kan vurderes.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

1.1.2.3 Generell

Beskrivelse

Eldre badrom med fliselaggt gulv, vegger med malte fliser og malt himling. Det er varmekabler i gulv. Badetrommet har dusjkabinett, servant, wc og opplegg til vaskemaskin. Det er glatt servantskap og speil med lys i rommet. Vegger er malt og det er servantskap og speil fra 2023. Det er eldre våtromskonstruksjon, røropplegg, sluk m.m. Tilstandsgrad settes grunnnet alder. 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: 200 000 - 500 000



1 ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmåling og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023. Arealer gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Areal 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-1 + BRA-e + BRA-b
Bruksareal for bygningen er bruttoarealet minus arealet som oppstas av yttervegger.



Støyett Bruksareal (BRA-1)	Arealer innenfor boenhetene(i)
Ekstern Bruksareal (BRA-e)	Arealer av alle rom utenfor boenhetene(i) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Inngjasset balkong/mv (BRA-b)	Arealer av inngjasset balkong, veranda eller annen utvidelse av støysett boenhetene(i)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealer av terrasser, åpne balkonger og åpne altern støysett boenhetene(i)
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 hvelvingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der
det er aktuelt for den konkrete boligen
og for å gi informasjon om hva som er
gjeldende for de ulike rommene og
funksjon ved merking og bruk av
rommene. Ikke innretdt areal som
kaldt/luft, mølles og støppt normalt ikke.

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 vanlig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, romningsvei
og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om umtak
for kravene, men kan like gjerne med å ta umtak for krav som går på
helse og sikkerhet, for eksempel krav til romningsvei.

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

Arealer kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

Eiendommens markedsværdi 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
bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller
etter kravene i byggeteknisk 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 umtak for
kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](http://du.vite.no)

Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i
eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eller

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger ingen samsvarserklæring på utførte el-arbeider i boligen.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale
Eiellings (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, branntiløp eller varmgang (for eksempel
termiske skader på dekster, kontaktpunkter eller lignende) i boligen
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

varmtekniske enheter, jantfjor eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringslepp

9. Er det tegn på at kabellinjer og hull i inntak og sikringslepp
ikke er rette, 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,
alminne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget
ha en utvidet el-kontroll?

Ja **Utvidet kontroll på el-anlegg uten samsvarserklæring/eldre el-
anlegg anbefales alltid.**

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er avvik i rekkverkshøyde på balkong ut ifra dagens forskrifter. Det
er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med
radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskrifts krav.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato 27.4.2026
Til stede Jan-Petter Vie
Rolle Takstingeniør
Monika Elisabeth Bjerke Svanberg
Kunde

Matrikkeldata

Kommune 3201 BÆRUM
gnr. 8
bnr. 44
snr. 0
Areal 16517,5 m²
Kilde BEREGNET AREAL (Ambita)
Eierforhold Ikke relevant

Adresse Bjørnekollen 27

Hjemmelshaver Bjørnekollen Borettslag A/1

Andelsobjekt

Leil. nr. Forretningsfører
Eier av adkomstdokumenter Monika Elisabeth Bjerke
Svanberg og Thomas Bjerke
Svanberg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer 42

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Haslum. Det er kort avstand 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.

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Elsternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		4		4	
1 Etasje	66			66	11
SUM	66	4		66	11
SUM BRA	70				11

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Elsternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller			Bod
1 Etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, gang, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggetegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverks tjenester

Er det ifølge eier utført håndverks tjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: Det er skiftet innredning og speil på bad.

Ja

Nei



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggede bolighåndel). Formålet er å gi en tilstandsrapport til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport med omstilling av bolig). Samt Takstbransjens retningslinjer for arealmål når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilskettholdt eller urfiktige informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsfaglig ansatt. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er forskjellig enn referansenivået. Rapporten framfører normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsrapportene.
- 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, TGO:** Ingen avvik eller skader. I tillegg så bygningsdelen være tilfredssett, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TGI:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakslibak ikke nødvendig. TGI kan gi en bygningsdel en rimelighet 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. Konstruksjonen har normalt enkle utpølse, en skade eller symptomer på større slitasje eller midsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåkings spesielt på fare for større skade eller følgeskade. For skilte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG 2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG 2. Avvik under TG 2 kan gi sjablongmessig anslag.

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

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

- Ved TGO og TGI, gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG 2 og TG 3 må bruk 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 fem 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 konkrete og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedring/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetoyer.

PRISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningsstadiet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstadiet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

- i) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle mv.
- For skilte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fast monterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bok. Dette av hensyn til bygningsfaglig kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltapping i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter elers aksept. Hulltapping av våtrom og rom under terreng kan umiddelbart unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsfaglig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport med omstilling 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 fysisk inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av sne eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, pipe, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligen tilbehør, hvite- og brunevare 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/balkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarelig for å kunne gjennomføres.

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

oppredren ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstfageme.no for mer informasjon

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets eller bygningselementets tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningselement befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktak: Overflatestørrelse med egnet søkeutstyr (fuktdetektor) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakkenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktstøkk (hulltakning): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikobaserte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utrede hjellvegger og eventuelt i opporede hjellveggliv.
- Normal slitasjegråd: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningselementets 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)

- 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 godkjenning 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, lystforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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 eielseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere brukere eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

PERSONVERN

Iverdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring](#).
-Verdi

AREALBeregning for boenheter

- Areal fastsettes etter Forskrift til a vhendingsloven 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 omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde 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 balkongreal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsættningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav tak høyde (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.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOUHANDL 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 taksttransisjon og andre aktører i boligomsættningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norskstakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendulager, en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://barnstakstakstendru.no/827385>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndighets arbeid eller

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.

Utført dato
27. apr. 2026
Oppdragsnummer
56-0129/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Bjørnekollen 27, 1344 HASLUM	Meglerfirma Nordvik Bærum
Selgere Monika Elisabeth Bjerke Svanberg, Thomas Bjerke Svanberg	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 3. januar 2025	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 3441528 Forsikret i: Protector Forsikring ASA	

Utført arbeid

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

Nei

Eventuell kommentar: vi har ikke gjort noe og vi har ikke fått opplyst noe fra tidligere eier

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

Eventuell kommentar: Se årsrapportene for de siste årene fra styre

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

Nei

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Monika Elisabeth Bjerke Svanberg 9578-5992-4-3291671 2026-04-27 16:53:40

Thomas Bjerke Svanberg 9578-5994-4-4208238 2026-04-27 16:58:55



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

Ja

Beskriv i saksdokumentene til årsmøte i april 2026 ble det omtalt igangsettelse av reparasjon av terrasser i 2026 og 2027. Det står også at vinduene skal tas i løpet av en 10 års periode

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 skjeggekre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentraltryk, 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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport er ved å bli utarbeidet.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggesår, 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/sentraltryk/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 sameier/borettslagets fellesarealer)

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenklærning, 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-imbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkøper har tegnet boligkøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 56-0129/26

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdiggattester 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 endringer 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 lignende?

Nei

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

Ja

Beskriv: Styret har varslet økning i fellesavgiftene i forbindelse med utbedring av terrassene. Se Årsmøte innkallingen.



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

Nei

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

Nei

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Thomas Bjerke Svanberg	2026-04-27	Monika Elisabeth Bjerke Svanberg	2026-04-27
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Thomas Bjerke Svanberg		 Monika Elisabeth Bjerke Svanberg	



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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vibeke Kolstad

Dato utkjørt: 27.04.26 Side 2 av 2

Bjørnekollen Borettslag A/L
Bjørnekollen 27
1344 HASLUM

Vår ref.: 6/61
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Monika Svanberg, Thomas Bjerke Svanberg

Organisasjonsnr.: 955 079 094

8: Bygning/eiendom

Gårdsbruksnr.: 8/44
Festeleiet Lomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA
Polsenr.: 3441528

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vibeke Kolstad

Dato utkjørt: 27.04.26 Side 1 av 2

Bjørnekollen Borettslag A/L
Bjørnekollen 27
1344 HASLUM

Vår ref.: 6/61
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Monika Svanberg, Thomas Bjerke Svanberg

Organisasjonsnr.: 955 079 094
Andelsnr.: 42

1: Felleskostnader

Tot. innøv. måned: **5 890**
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:
FELLESUTGIFTER 3 513
RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN 1 061
AVDRAG LÅN 581

Tilleggsytelser:
Medlemskontingent B4 - medeier i borettslag (forfall hver 12. mnd.) (500,00 i Jan. 26) 0
Vaskeri 15
BRENSSEL 720

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.06.2026** Tot. utg. i kr.: **6 176**

Felleskostnader:
FELLESUTGIFTER 3 513
RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN 1 061
AVDRAG LÅN 581

Tilleggsytelser:
Medlemskontingent B4 - medeier i borettslag (forfall hver 12. mnd.) (500,00 i Jan. 26) 0
Vaskeri 15
BRENSSEL 1 006

Neste endring: 01.07.2026 Tot. utg. i kr.: 7 196

Felleskostnader:
FELLESUTGIFTER 3 513
RENTER OG OMKOSTNINGER LÅN 1 870
AVDRAG LÅN 782

Tilleggsytelser:
Medlemskontingent B4 - medeier i borettslag (forfall hver 12. mnd.) (500,00 i Jan. 26) 0
Vaskeri 15
BRENSSEL 1 006

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 220 240 Gjeld siste årsoppg.: 222 865
Klient ajourf. lån: 25 986 994,23 Klient gj. s. årsoppgj.: 26 265 703

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660167274, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.04.2026: 5,8% p.a.
Antall terminer til innfrielse: 217
Saldo per 27.04.2026: 25 986 994
Andel av saldo: 220 241
Første termin/første avdrag: 10.05.2024 (siste termin 10.05.2044)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Sven Erik Stor-Øe
Adresse: Bjørnekollen 7
Postnr/-sted: 1344 HASLUM
E-post: styret@bjørnekollen.no

Parkering: Se husordensreglene

Forkjøpsrett: Den som en andel overdras, har andelsretten i borettslaget og dermed andelsretten i boligbyggelaget forkjøpsrett. - Se vedtektene for nærmere informasjon

6: Ligning - 2025

Gjeld: 222 865 Andre inntekter: 1 786

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i læget 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 uønsket eller urimelig skade eller ulempe for øvrige beboere. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere uønsket 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 brukernes 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 en 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 husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukernes forhold gir saklig grunn til det. I tilfelle 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 vinduetts 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 uskifning av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap,

VEDTEKTER

FOR

A/L BJØRNEKOLLEN BORETTSLAG

tilknyttet

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG A/L

vedtatt på konstituerende generalforsamling 12.04.02 med endringer av 29.03.78, 07.01.82, 12.04.82, 08.04.92, 14.04.93. Revidert iht. ny lov om borettslag 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.

endret på ordinær generalforsamling 06. mars 2018, sist endret på ordinær generalforsamling 02.04.2025

§ 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 oppføring av boligbygg og stille boliger i slike bygg til andelseierens disposisjon. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring 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 § 6, 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 § 6.

§ 4. Boretten

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.

For 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 for andelseierne i borettslaget ved oppslag og/eller internt skriv samt på abbl.no.** Dersom flere andelseiere i borettslaget ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal styre utpeke den forkjøpsrettsberettigede etter følgende anstennitet:

Anstennitet regnes fra dato for overtakelse av borettslagsandelen. Har andelseieren eid flere borettslagsandeler, regnes anstennitet fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik anstennitet i borettslaget, går den med lengst anstennitet i ABBL foran. Andelseier i borettslaget må, ved bruk av forkjøpsrett, stille sin tidlige 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 unnattksreglene.

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 tidlige eier. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

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

Fristen er 5 - fem hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslert 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 forkjøpsrettsshaveren.

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

Forkjøpsrettsshaveren 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.

benker og innvendige dører og vinduer med kammer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting 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 utskifting av sluk, samt vedlikehold og utskifting av sikringsskap.

Andelseieres vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

Allt 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:

- Vedlikeholde og forvalte de delene av bygningene og eiendommen som ikke er underlagt andelseierens vedlikeholdsplikt, herunder grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.
- Utskifting av boligens ytterdører og vinduer mot fellesarealene skal besørges av borettslaget.
- 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 etterarbeid tilsvarende utbedring av selve inngrepet med tilbaksettning til ordmær, 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 godkjenning 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

2. å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie, jfr. borettsleisloven § 3-2 andre ledd.
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritert 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 andelseierne 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 kommunikasjonsene 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. Møtedelelse og avstemning

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

Mot å få overta boligen skal forkjøpsrettsshaveren betale løsningssummen senest 14 - fjorten dager etter at løsningskravet ble fremsatt og løsningssummen er endelig fastsatt. Laget svarer for betaling av løsningssummen. Krav mot laget kan først settes frem dersom forkjøpsrettsshaveren 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 forkjøpsrettsshaveren si seg ubundet av løsningskravet innen 2 - to uker etter at boligen ble overtatt. Sier forkjøpsrettsshaveren 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 tvangs salg, 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. borettsleisloven § 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 2 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. Sår 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,

§ 25. Endringer i vedtektene

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet 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.

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Har han eller hun ikke stemt, eller det gfelder 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 fasisette hvor mye hver andelseier skal betale hver måned til dekning av fellesutgiftene.

§ 21. Forsikring

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

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

Bestemmelsen her påvinker 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 adkomstokumentene. 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 grumbeløp), 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 erklært eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 24. Vernetng

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

Luke på baderom

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

Fast inventar

Viktig: Utskifting av radiatorer og rørplegg kan bare finne sted etter Styrets godkjenning. 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, kakertakker eller lignende i en leilighet. Styret skal ha hindret 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

Borettsøver må bebo leiligheten i minst ett (1) år for det kan søkes om fremleie. Fremleisøknad godkjent av Styret må forelegges for 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.

Borettsveren har ansvar overfor Borettslaget for eventuelle skader eller ulemper som følge av fremleie.

Borettsøver 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 risning må ikke forekomme ut fra balkongene eller i trappeoppgangene. Bankeplassen i "Dumpø" 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 korslutting som bryter den katodiske beskyttelse som strømbåndet gir. (se også ABBLs monteringsanvisning som medfølger Velkomsthftet)

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 godkjenning.

Parabolantenn

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

Mating av fugler

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

HUSORDENSREGLER

for

A/L BJØRNEKOLLEN BORETTSLAG

(endret på ordiner 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 borettsøver 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 Velkomsthftet er å betrakte som tillegg til husordensreglene. Likeleds 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 gjentakelser 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/Vakmeister umiddelbart hvis skader eller farlige situasjoner oppstår

I. LEILIGHETENE

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 uten for 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 tulteløypa, 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 sjanse 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

Borettsøverne 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 surse et håndkle eller lignende rundt stedet med en snipp av håndkledet hengende ned i vasken eller i en bøtte slik at vannet samles opp.

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

III. FELLEAREALER 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 pålossing. 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 kjørbil stand og ha gyldig registrering.

Alle beboere som skal på langtidreise/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 taet bort for eters 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

Styret

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 kjølleren 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 slangeløkker for å feste slangen.
- Hold alltid en tenn 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 knappene 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 gassapparatet og gassantlegg.
- Les bruksanvisningen nøye før du tar gassapparatet og gassantlegg i bruk. Spør forhandleren hvis du er i tvil om noe.

II. FELLEAREALER INNE

Renhold

Renhold av trappeoppganger og fellesarealer utføres av ett innleid firma. Borettslavene 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 beholdere. Det er ikke tillatt å kaste brennende ting (sigaretstumper og lignende) eller selvtennende gjenstander (malerfiler, oljet avfall og lignende). Annen søppel skal ikke henses utenfor eller i søppelrommene. Søppelrommene skal holdes låst og nøkkelen er den samme som til ytterdøren.

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

Opphold i trappeoppgangene

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

Dører

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

Barnevogn, skiutstyr etc.

Det er ikke tillatt å sette fra seg ski, kjøller, 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 Velkomsthftet. Bare beboere bosatt på Bjørnekollen har adgang til å benytte vaskeriet.

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Styreleder Sven Erik Stor-Re ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Mohammad Naveed v/ABBL ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

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

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Roald Strangstadstuen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjennes.

2. Årsmelding

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

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

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

Protokoll fra generalforsamling 2026 - Bjørnekollen Borettslag A/L.

Side 1/4

A/L BJØRNEKOLLEN BORETTSLAG

ALLE POSTKASSER SKAL MERKES MED SKILT SOM STYRET

BESØRGER VEDERLAGSFRITT. LIKELEDES BESØRGER STYRET SKILT TIL DØRKLØKKEN.

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.

NAV N PÅ POSTKASSE:

NAV N PÅ DØRKLØKKE:

OPPGANG:

PÅ FORHÅND TAKK FOR RASKT SVAR!

Vedtaks:

Trefelling godtas og kan utføres i sen høst eller februar/mars.
Forslaget ble nedstemt med 12 stemmer for og 14 stemmer imot.

6.3 Betongrehabilitering av balkonger

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

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

Dette vil i utgangspunktet foregå over 2 år.

2026 Lille-blokka

2027 Store-blokka

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

Vedtaks:

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

Da dette er et nødvendig arbeid finnes intet alternativ.

7. Budsjettforslag for 2026**Vedtaks:**

Styrets forslag til budsjett ble tatt orientering.

8. Valg**8.1 Valg av styreleder**

Det velges ny styreleder for 2 år

Vedtaks:

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

8.2 Valg av styremedlemmer

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

Vedtaks:

Kaya Maniken Østlyng Tonn ble gjenvalgt som styremedlem for to år. På valg i 2028.

8.3 Valg av varamedlemmer

Det er 3 varamedlem på valg for 1 år.

I år er det meldt inn 4 interessenter;

Protokoll fra generalforsamling 2026 - Bjørnekollen Borettslag A/L.

Side 3/4

beboerne i Bjørnekollen.

Hvis dette ikke opphører, vil styret måtte vurdere å øke felleskostnadene ytterligere for å dekke ekstraavgiftene som frakt til Isi medfører

Vedtaks:

Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Vedtaks:

Årsregnskapet ble godkjent.

4. Ansvarsfrihet for styret**Vedtaks:**

Ansvarsfrihet for styret ble godkjent.

5. Godtgjørelse til det sittende styre**Vedtaks:**

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

6. Saker fra styret**6.1 Valg av revisor.**

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

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

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

Vedtaks:

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

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

6.2 Trefelling bak store blokka, mot Haslum banen

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

Protokoll fra generalforsamling 2026 - Bjørnekollen Borettslag A/L.

Side 2/4

Protokoll for Bjørnekollen Borettslag A/L

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Sven Erik Stor-Re (sign.)
Roald Strangstadsstuen (sign.)

23.04.2026
23.04.2026

Peter Sarmilan Pathmanathan

Ieva Ailte

Lars Inge Rittland Jørgensen

Sven Erik Stor-Re

Valgkomiteen viser til forslag til styret som er vedlagt:

Vedtak:

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

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

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

8.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Styret fortsetter som valgkomite.

8.5 Valg av delegerte til ABBLs generalforsamling

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

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

Det betyr at Bjørnekollen Borettslag skal velge inntil 3 delegerte.

Vedtak:

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

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

ABBL

Ordinær generalforsamling | 2026

4. Ansvarfrihet for styret

Forslag til vedtak: Ansvarfrihet for styret godkjennes.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 252 700,- til intern fordeling.

6. Saker fra styret

6.1 Valg av revisor.

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

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

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

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

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

6.2 Trefelling bak store blokk, mot Haslum banen

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

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

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

6.3 Betongrehabilitering av balkonger

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

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

Bjørnekollen Borettslag A/L

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Bjørnekollen Borettslag A/L

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

Tid: onsdag 22.04.2026 kl. 18:00

Sted: Styrerommet ved Bjørnekollen 31

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

Forslag til vedtak: At styret fortsatt settes som valgkomite

8.5 Valg av delegerte til ABBLs generalforsamling

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

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

Det betyr at Bjørnekollen Borettslag skal velge inntil 3 delegerte.

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

Med vennlig hilsen
Bjørnekollen Borettslag A/L
Styret

Dette vil i utgangspunktet foregå over 2 år.

2026 Lille-blokka

2027 Store-blokka

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

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

Da dette er et nødvendig arbeid finnes intet alternativ.

7. Budsjettforslag for 2026

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

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Det velges ny styreleder for 2 år

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

8.2 Valg av styremedlemmer

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

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

8.3 Valg av varamedlemmer

Det er 3 varamedlem på valg for 1 år.

1 år er det meldt inn 4 interesserter;

Peter Sarmilan Pathmanathan

Ieva Ailte

Lars Inge Rithland Jørgensen

Sven Erik Stor-Re

Valgkomiteen viser til forslag til styret som er vedlagt:

Styrets innstilling: At følgende personer velges for 1 år

Peter Sarmilan Pathmanathan

Ieva Ailte

Sven Erik Stor-Re

8.4 Valg av valgkomité

bedømmelsen av selskapet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Styret har i perioden gjennomført 10 fysiske styremøter.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

Rens av ventilasjons anlegg - 5 årlig

Bytte av styringsenheter gassanlegg

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

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

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

Videre prosess av betongrehabilitering av balkonger i Bjørnekollen.

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

Kommende 5-års periode

Avvik på lekeplassen må utbedres i henhold til gjeldende regelverk

Kommende 10-års periode

Start på utskifting av vinduer

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Bjørnekollen Borettslag A/L

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Sven Erik Stor-Re, Bjørnekollen 7

Styremedlem, Małgorzata Sypniewska Bersvendsen, Bjørnekollen 7

Styremedlem, Jorunn Ulvestad, Bjørnekollen 23

Styremedlem, Kaya Märken Østlyngen Tonn, Bjørnekollen 7

Varamedlem, Dag Kristian Borthen, Bjørnekollen 7

Varamedlem, Johanna Dahl Bryne, Bjørnekollen 31

Varamedlem, Audun Opdal, Bjørnekollen 23

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

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

Forsikringer.

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

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

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

<http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr. 12.000,-, ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr. 30.000,-.

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

HMS/Internkontroll

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

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

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et overskudd på kr 564.207,-

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for

Balanses Bjørnekollen Borettslag A/L, 2025

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

Resultatregnskap Bjørnekollen Borettslag A/L, 2025

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

Noter Bjørnekollen Borettslag A/L

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Asoppgjøret 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 vanlig 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 vedlikehold på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning.

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

Note 1 - Felleskostnader

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

Balanse Bjørnekollen Borettslag A/L, 2025

Note

Balanse
2025-12

Balanse
2024-12

Egenkapital og gjeld

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Innskutt andelskapital 17 11 200 11 200

Opplyent egenkapital

Annen egenkapital 17 -21 443 106 -22 007 313

Sum egenkapital -21 431 906 -21 896 113

Gjeld

Langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjon 18, 19 26 265 704 27 027 754

Øvrig langsiktig gjeld 20 978 000 978 000

Sum langsiktig gjeld 27 243 704 28 005 754

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld 544 494 396 287

Forskudd innbetalinger 67 829 56 987

Annen kortsiktig gjeld 21 141 451 156 313

Sum kortsiktig gjeld 753 774 609 587

Sum gjeld 27 997 478 28 615 341

Sum egenkapital og gjeld 6 565 573 6 619 228

Bjørnekollen Borettslag A/L

Sted: _____, dato: _____

Sven Erik Stor-Re
Styreleder

Jorunn Ulvestad
Styremedlem

Kajsa Mariken Østlyngen
Styremedlem

Maihorzala Sympnevska Bersvendsen
Styremedlem

Noter Bjørnekollen Borettslag A/L

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

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

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	324 277	341 349	350 000	350 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	154 333	80 967	100 000	100 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	3 954	4 863	5 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	200 000	0
Forsikringskadesaker	2 518	20 000	0	0
Sum	485 082	446 779	655 000	460 000

Note 8 - Periodisk vedlikehold

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

Note 9 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

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

Note 10 - Annen driftskostnad

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

Noter Bjørnekollen Borettslag A/L

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Salg nekter/handsendere	800	400	1 500	2 000
Diverse inntekter	13 931	1 000	0	0
Garasjehytter	105 600	104 600	110 000	110 000
Oppstillingsplass	94 000	92 950	107 000	107 000
Utleie skatbar innlekt	208 496	211 343	215 000	225 000
Vesterinnlekt	20 300	20 300	18 000	21 000
Utleie bod	107 016	71 028	56 000	115 000
Sum	550 543	501 621	507 500	580 000

Note 3 - Lønnskostnad

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

Gjennomsnittlig antall ansatte 2022: 1

Note 4 - Avskrivninger

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

Note 5 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 210 126	1 065 204	1 254 000	1 180 000
Vaktmester tjenester	0	5 353	0	0
Lys, varme, energi	2 193 784	2 124 317	1 960 000	1 960 000
Renhold	190 110	176 583	179 000	179 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	396 653	373 523	327 000	385 000
Sommer- og vinterkostnader	117 718	112 112	120 000	120 000
Sum	4 108 591	3 877 090	3 840 000	3 824 000

Noter Bjørnekollen Borettslag A/L

Note 15 - Andre fordringer

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

Kortsiktige fordringer

Note 16 - Bankinnskudd, kasse og lignende

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

Skatteinnskudd viser boligeiernes andel av felles skatteinnskuddkonto for ABLLs klienter

Note 17 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Innskutt andelskapital	11 200	11 200

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-22 007 313	-20 905 037
Fra årets resultat	564 207	-1 102 276
Sum annen egenkapital	-21 443 106	-22 007 313

Sum egenkapital -21 431 906 -21 986 113
Borettslaget har pr. 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette oppstår ved utføring av større vedlikehold/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikehold/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 18 - Gjeld til kredittinstitusjoner

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

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

Noter Bjørnekollen Borettslag A/L

Note 11 - Finansinntekt

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

Note 12 - Finanskostnad

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

Note 13 - Arbeidsmaskiner

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

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

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

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og årlige avskrivninger

Note 21 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Deposittum	21 926	21 926
Skatterekk	4 879	5 298
Skyldig arbeidsgiveravgift	610	4 525
Påløpt arbeidsgiveravgift	3 772	3 772
Påløpt arbeidsgiveravgift	-274	-322
Påløpte feriepenger	-1 940	-2 286
Påløpte feriepenger	26 750	26 750
Påløpte renter	84 227	94 649
Forskuddoverdekn medlemskav	1 500	2 000
Sum	141 451	156 313

Note 22 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	488 030	408 625
Endringer disponible midler:		
Arets resultat (se resultatregnskap)	564 207	-1 102 276
Tilbakeføring avskrivninger	4 167	0
Frødrag for avdrag langsiktig lån	-762 050	-26 380 894
Arets endring disponible midler	-183 676	-27 483 170
Disponible midler UB	244 353	488 030

Note 19 - Gjeld

Kreditor:	BoilgBanken ASA
Formål:	Refinansiering +
	lånerehab
	96680167274
Lånenummer:	Annuliert
Lånetype:	2024
Opptaksår:	5.80 %
Rentessats:	10.05.2044
Beregnet inntrikk:	27 564 734
Opprinnelig lånebeløp:	27 027 754
Lånesaldo 01.01:	762 050
Avdrag i perioden:	26 265 704
Lånesaldo 31.12:	21 625 468
Saldo 5 år frem i tid:	

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Anfall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96680167274	1	325 003	325 003
	2	306 907	613 814
	3	297 785	893 355
	1	289 251	289 251
	32	258 649	8 276 768
	11	256 295	2 819 245
	20	222 603	4 452 060
	6	221 279	1 327 674
	1	208 148	208 148
	1	198 548	198 548
	3	197 003	591 009
	27	190 529	5 144 283
	3	178 906	536 718
	1	174 198	174 198
	1	158 603	158 603
	1	142 419	142 419
	1	114 612	114 612

Note 20 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Borettslmskudd	978 000	978 000
Sum	978 000	978 000



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

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 027 MVA

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjørnekollen Borettslag A/L

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

Til generalforsamlingen i AL Bjørnekollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.
Substituents revisorer - medlemmer av Den norske Revisjonsforning

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

Penneo document key: YJ32-JZ5RF-L10OE-7ZDOU-HR337-U7PEG

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

Serienummer: bankid.no_no_bankid59576-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-03-24 15:23:47 UTC



QES



bankID



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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utfører 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 fremsendinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneo's kvalifiserte tilsluttsjenester, se <https://europa.eu/penneo.com>.

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

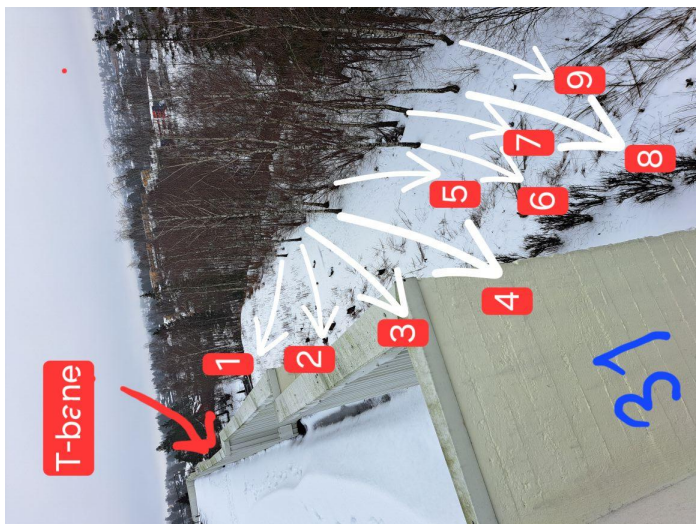
Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneo's validator: <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Styret/Valgkomiteens innstilling til valg i Bjørnevollen borettslag 2026

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

Valgkomiteen: Styret

Bilder til punkt 6.2 trefelling





Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 28.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	8	Bruksnr.	44	Festnr.	Seksjonsnr.
Adresse	Bjørnekollen 27, 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
- ☑ Kommunedeplaner under arbeid
- ☑ Reguleringsplaner under arbeid
- ☑ Reguleringsplaner bunn
- ☑ Bebyggelsesplaner
- ☑ Bebyggelsesplaner under bakken
- ☑ Kommunedeplaner
- ☑ 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/g7/funksjon/V6/Plan%26kommunenummer-2021%26identifikasjon-202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/65000774_18655.pdf
Delarealer	Delareal 16 497 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal 19 m²
Arealbruk Bane (nærmere angitt baneformål), Nåværende

Reguleringsplaner

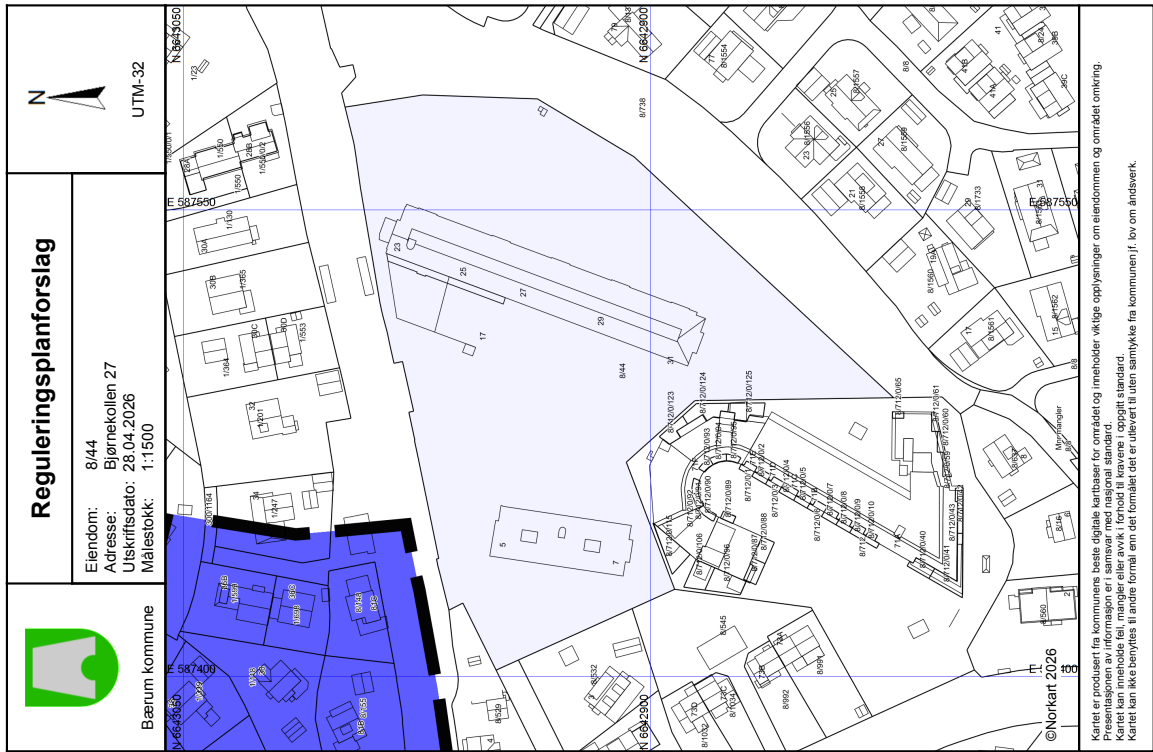
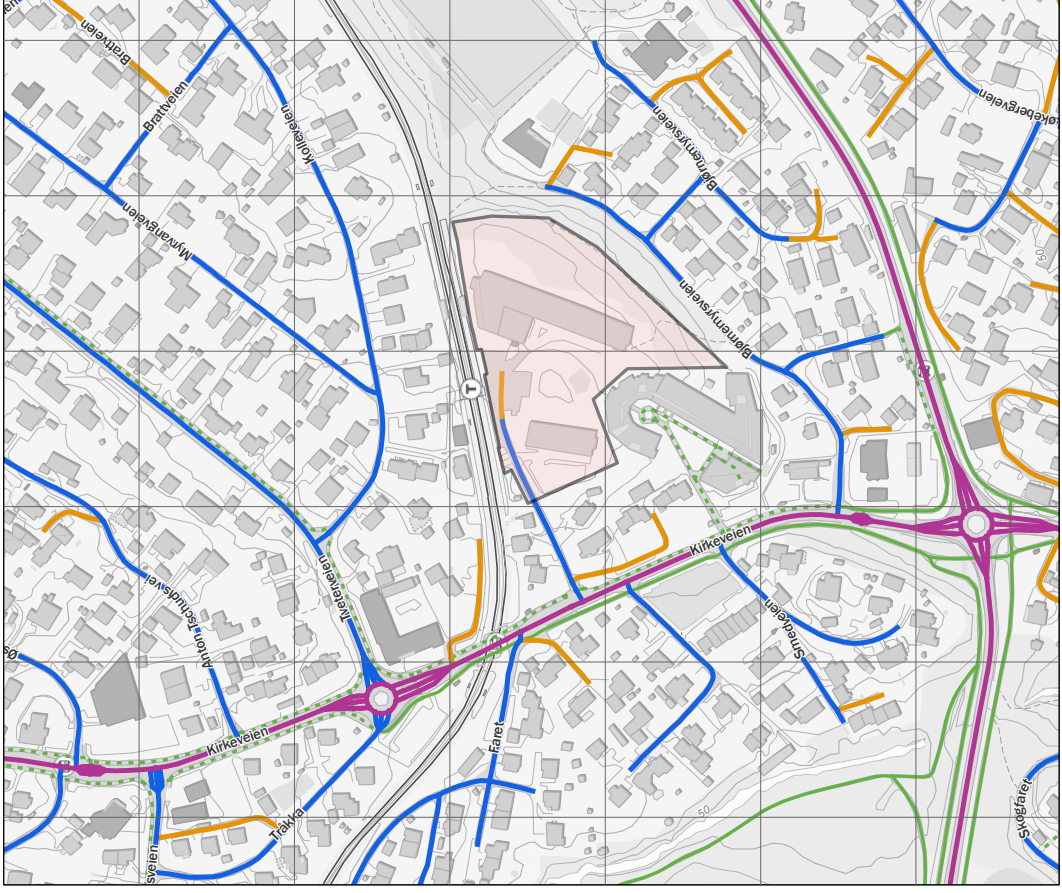
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2008004 (https://www.arealplaner.no/3201/g7/funksjon/V6/Plan%26kommunenummer-2021%26identifikasjon-2008004)
-----------	---

ambita Vegstatuskart

Kommune: Bærum
 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 8/44/0/0
 Adresse: Bjørnekollen 27, 1344 HASLUM

Målestokk v/A4: 1:3000
 Dato: 28/04/2026



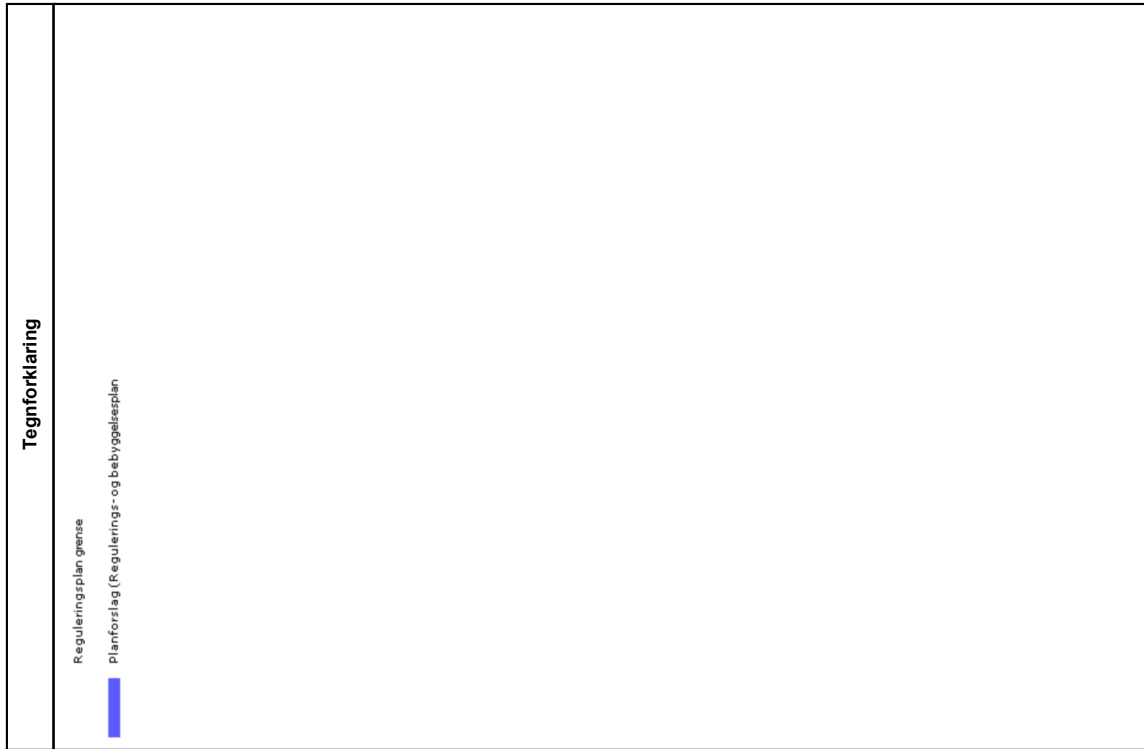
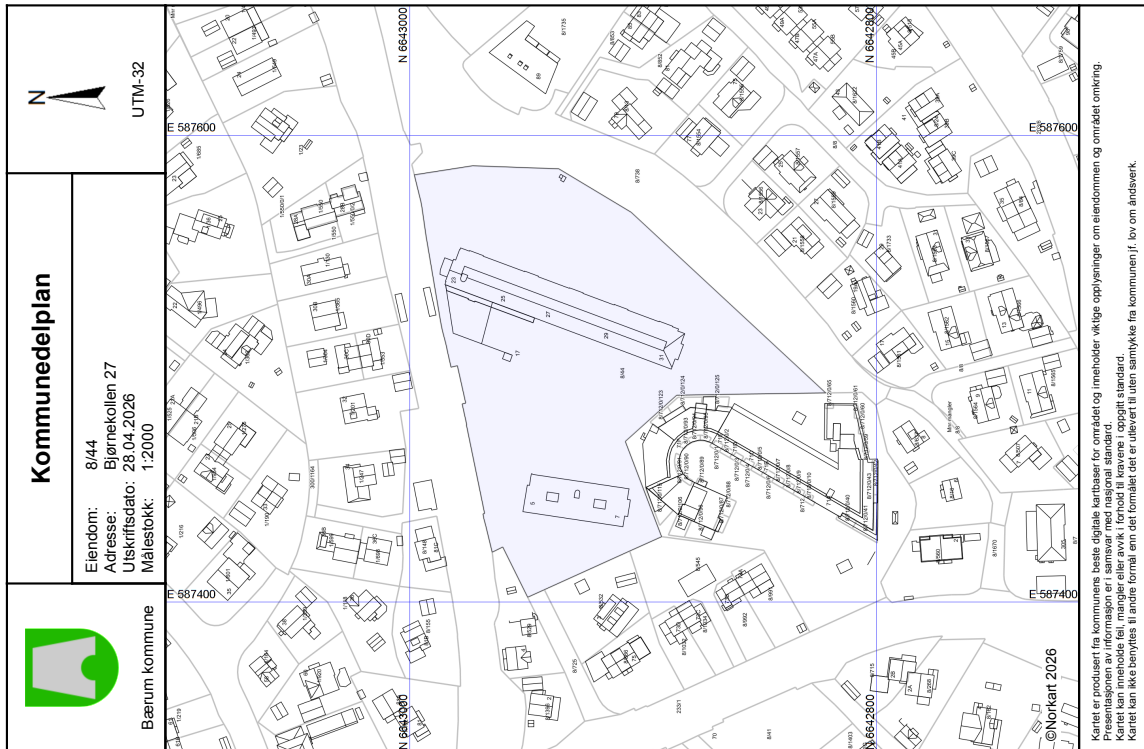
Reguleringsplanforslag

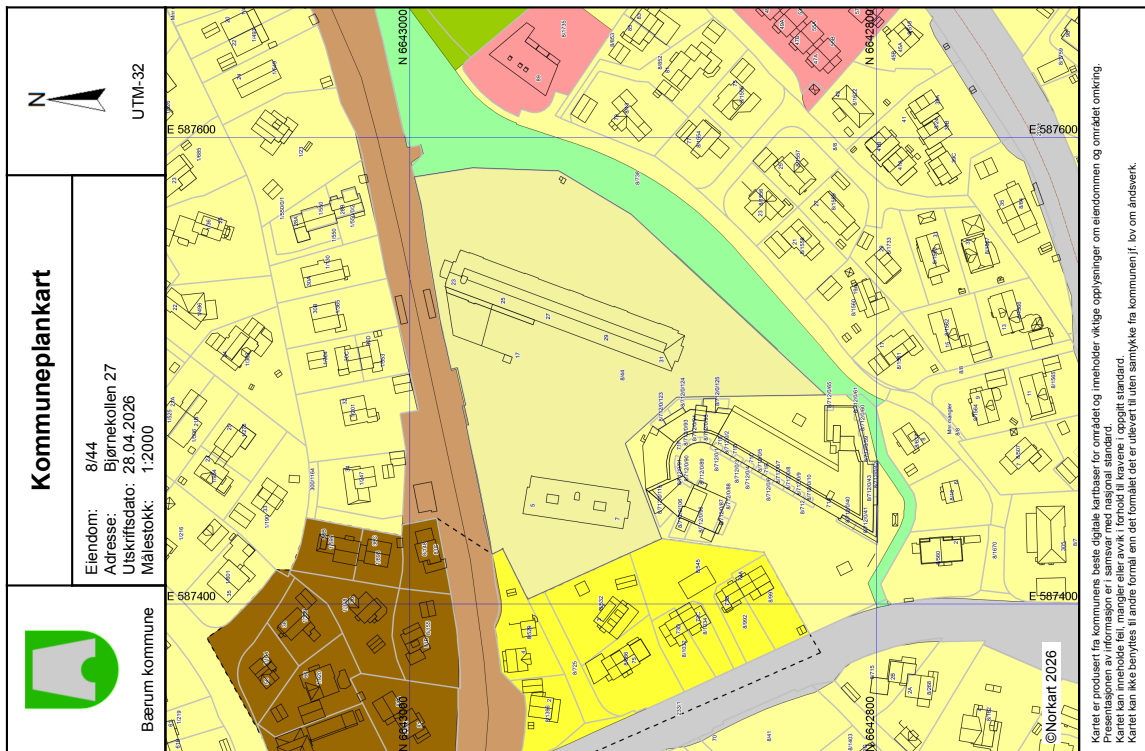
Eiendom: 8/44
 Adresse: Bjørnekollen 27
 Utskriftsdato: 28.04.2026
 Målestokk: 1:1500

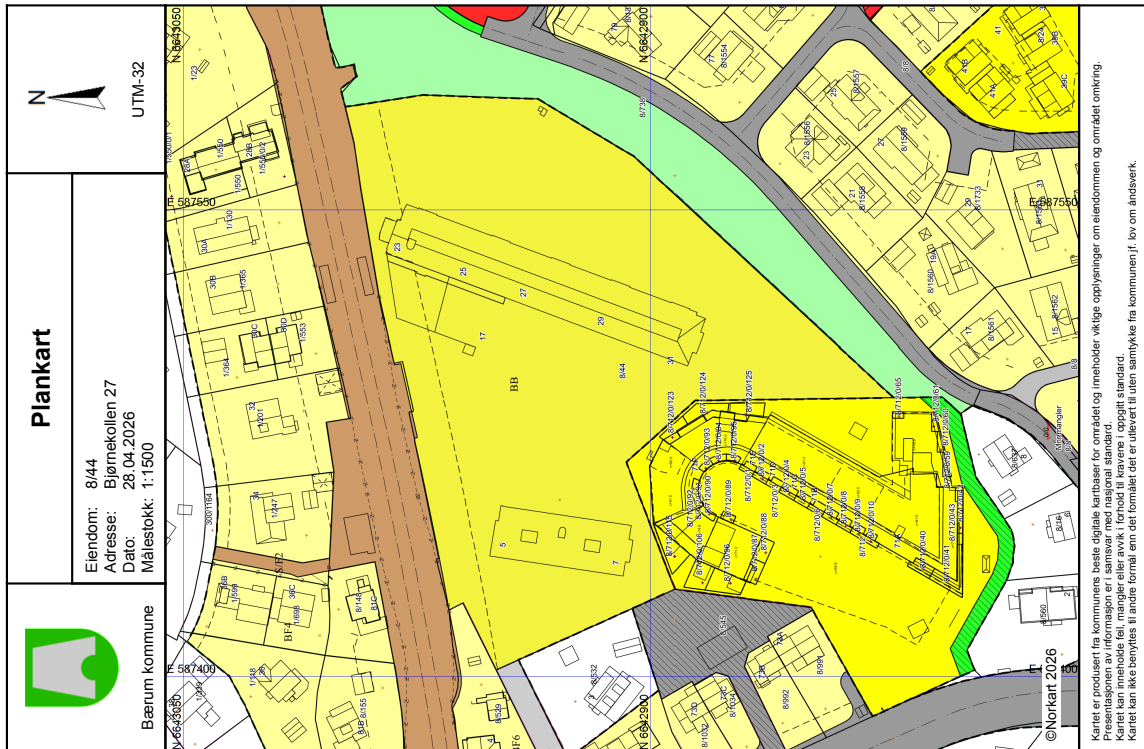
Bærum kommune

©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbasar for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og områdene omkring. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kartene i dagligt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen i lov om åndsverk.

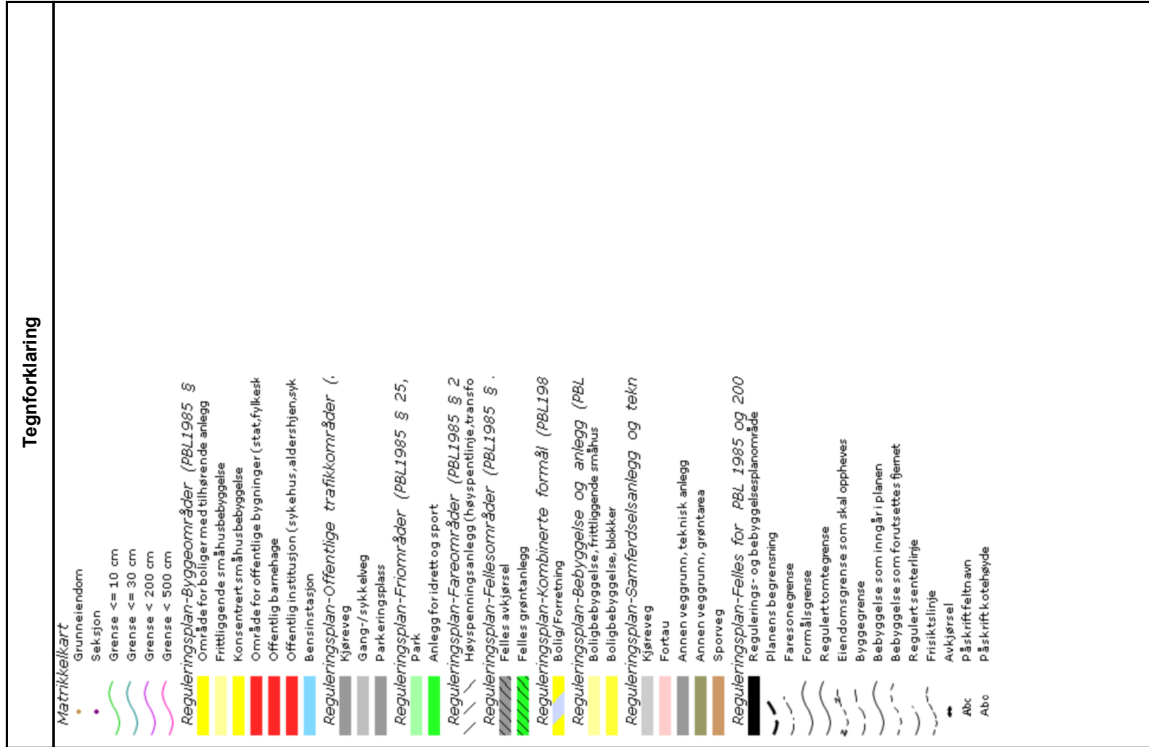
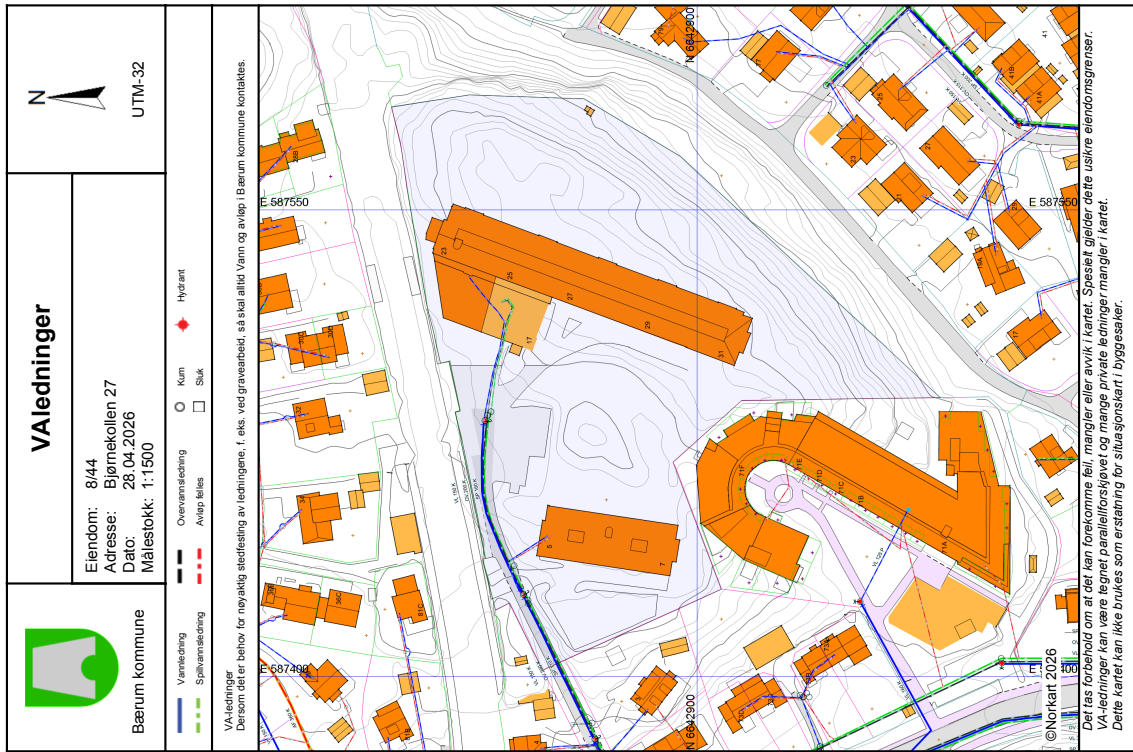






Tegnforklaring

	Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)
	Boligbebyggelse - eksisterende
	Boligbebyggelse - nytt
	Sentrumformål - nytt
	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
	Idrettsanlegg - eksisterende
	Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk
	Veg - eksisterende
	Bane - eksisterende
	Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)
	Turdrag - eksisterende
	Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL)
	Bestemmelseområde
	Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL)
	Sikringsonegrense
	Angitthensynsgrense
	Bestemmelsegrense
	Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
	Planområde
	Grense for arealformål
	Turveg/turdrag - eksisterende
	Sporveg - eksisterende
	Trasé for nærmere angitt kollektivtransport-





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

Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

THYSSENKRUPP ENCASA AS
Postboks 6877 Rodeløkka
0504 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: Dato:
15/119921 - 15/115576/FHU 06.05.2015

Adresse - Tiltak: Bjørnekollen 27 - innvendig stolheis
Gnr/Bnr: 8/44
Tiltakshaver: Ester Evensen
Ansvarlig søker: THYSSENKRUPP ENCASA AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

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

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

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

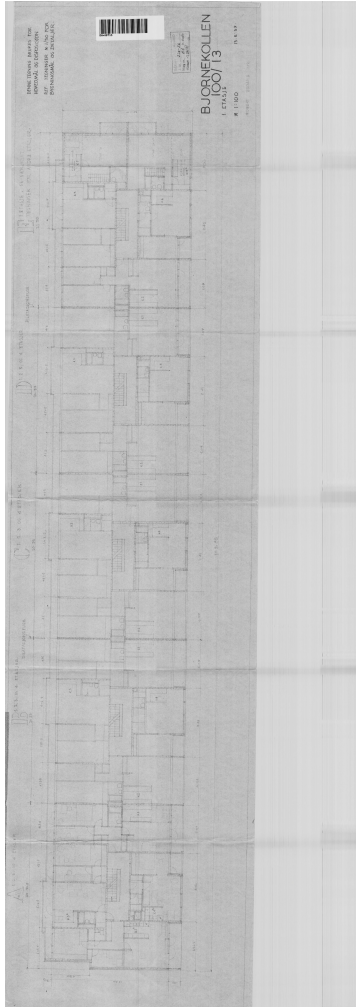
Hanne Høybach
bygningssjef

Fairrukh Hussain
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk

Besøksadresse: Postadresse:
Kommunegården 1304 Sandvika
Arnold Haukelandspl. 10 E-post: post@baerum.kommune.no

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



EKSISTERENDE FASADE

NY FASADE

Reisjelder Bjørnseth	
Sjundeitun 100000	
Prosjekt	Byggher
Reisjelder Bjørnseth AS	H. P. A. N. A. S.
Postboks 1000	Postboks 1000
0403 Oslo	0403 Oslo
Byggetid	
1. 2008	
Byggetid	
1. 2008	
Byggetid	
1. 2008	
Byggetid	
1. 2008	

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 28.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragsstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	8	Bruksnr.	44	Festestr.	Seksjonsnr.
Adresse	Bjørnekollen 27, 1344 HASLUM						

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	458 630,34 kr
Renovasjon	359 080,32 kr
Vann	392 414,94 kr
Sum	1 210 125,60 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon	25%	0 stk	0,00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
ArealOppdatert	0%	2 Stk	0,00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
5B - Blokk og fellesløsning nedgravde - std. frekvv	25%	115 stk	3122,44	1/1	0 %	359 080,30 kr	89 770,09 kr
Vann etter areal	15%	9702 m2	39,80	1/1	0 %	386 154,16 kr	96 538,56 kr
Avløp etter areal	15%	9702 m2	45,26	1/1	0 %	439 151,34 kr	109 787,83 kr
				Sum		1 184 385,80 kr	296 096,48 kr

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



Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 28.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragsstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	8	Bruksnr.	44	Festnr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bjørnekollen 27, 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 borettsdeler 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.



Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 28.04.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragsstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	8	Bruksnr.	44	Festnr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bjørnekollen 27, 1344 HASLUM								

Avtale 90074518 (Avgiftsadresse: Bjørnekollen 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.

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 90200451 (Avgiftsadresse: Bjørnekollen 29)

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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhetsregisterbetegnelse og adresse	Kommune:	3201 Bærum
Matrikkelenhetsregisterbetegnelse og adresse Gårdsnr 8, Bruksnr 44		
Adresse: Veiadresse: Oppdatert:	Bjørnekollen 5, gatenr 1036 1344 Haslum 01.01.2024	919 Stabekk 19 10 Løkeberg 1060401 Haslum 801 Oslo
Veiadresse: Oppdatert:	Bjørnekollen 7, gatenr 1036 1344 Haslum 01.01.2024	
Veiadresse: Oppdatert:	Bjørnekollen 17, gatenr 1036 1344 Haslum 01.01.2024	
Veiadresse: Oppdatert:	Bjørnekollen 23, gatenr 1036 1344 Haslum 01.01.2024	
Veiadresse: Oppdatert:	Bjørnekollen 25, gatenr 1036 1344 Haslum 01.01.2024	
Veiadresse: Oppdatert:	Bjørnekollen 27, gatenr 1036 1344 Haslum 01.01.2024	
Veiadresse: Oppdatert:	Bjørnekollen 29, gatenr 1036 1344 Haslum 01.01.2024	
Veiadresse: Oppdatert:	Bjørnekollen 31, gatenr 1036 1344 Haslum 01.01.2024	

Elendomsopplysninger

Matrikkel:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg. landbruksreg.:	Nei
Type:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Bruksnavn:		Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Etableringsdato:	01.12.1915	Skyld:	1,33		
Areal:	16 517,5 kvm				
Arealkode:	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 eller forbehold:

Ingen ikke tinglyste eller forbehold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

Utskrift fra eiendomsregisteret forsett: 26.04.2026 13:24 – Slet oppdatert: 26.04.2026 13:24
 Utskriften er levert av: Ambita AS, Postboks 2323 Slet, 0230 Oslo. (Org.nr: 945 811 714)

Lokal kulturminnerapport



Eiendom	3201 8/44	Antall datasett	6
Utskriftsdato	28.04.2026		

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 - Lokaltiteter, Enkeltninner og Sikringssoner
- 📍 Kulturminner - Fredele bygninger
- 📍 Kulturminner - lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune
- 📍 Kulturminner - SEFFRAK
- 📍 Kulturminner - Fredele bygninger

Forretninger: Type	Dato Forretning: Matrikkellørt:	Rolle	Matrikkel 3201/8/44	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	3201/8/44	0,0
Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3201/8/44	0,0
Annen forretningsstype	28.08.2018 28.08.2018	Avgiver	3201/8/44	0,0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	28.01.2014 02.07.2018	Avgiver Mottaker	3201/8/44 3201/1/228	-192,7 192,6
Oppmålingsforretning/arealoverføring	28.01.2014 02.07.2018	Avgiver Berørt Berørt Mottaker	3201/8/529 3201/8/44 3201/8/1396 3201/1/228	-20,2 0,0 0,0 20,2
Oppmålingsforretning/arealoverføring	28.01.2014 02.07.2018	Avgiver Berørt Mottaker	3201/8/738 3201/8/44 3201/1/228	-40,4 0,0 40,5

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.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning 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.

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	108,0	Kjøkken	4	1	1
Bjørnekollen 31	H0101	Bolig	47,0	Kjøkken	4	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	72,0	Kjøkken	2	1	1
Bjørnekollen 31	H0203	Bolig	62,0	Kjøkken	3	1	1
Bjørnekollen 31	H0204	Bolig	45,0	Kjøkken	3	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	3	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	Bebyggelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bygd areal:	7 334,0
Energikilde:	Olje/paraffin/fl. bensol	BRA bolig:	7 334,0
Oppvarming:	Sentralkvarme	BRA annet:	7 334,0
Avløp:		Har hals:	Nei
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Tatt bruk (GAB):	26.04.1960
Byggningsnr:	6880933	Antall boliger:	88
		Antall etasjer:	7

Etasjepopplysninger:

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 fritliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

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	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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 26.04.2026 13:24 – Sist oppdatert 26.04.2026 13:24
Utskriften er nevnt av: Amulda as, Postboks 23623 Sthl, 0230 Oslo, (Org.nr: 949 611 714)**Bebyggelses arealer mv., antall boenheter**
Bygning 1 av 4: Stort fritliggende 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	3	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	3	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	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	61,0	Kjøkken	3	1	1
	Bjørnekollen 29	U0102	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1
	Bjørnekollen 29	U0103	Bolig	47,0	Kjøkken	2	1	1
	Bjørnekollen 29	U0104	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
	Bjørnekollen 29	H0101	Bolig	65,0	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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 26.04.2026 13:24 – Sist oppdatert 26.04.2026 13:24
Utskriften er nevnt av: Amulda as, Postboks 23623 Sthl, 0230 Oslo, (Org.nr: 949 611 714)

Gårdsnummer 6, Bruksnummer 44, 13201 BÆRUM kommune

Oppvarming: BRA totalt: Har heis: Midl. bruksstil.:
 Avløp: Nei Tatt bruk (GAB):
 Vannforsyning: Antall boliger:
 Byggningsnr: 17293214 Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Gårdsnummer 8, Bruksnummer 44, 13201 BÆRUM kommune

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe: Bolig Bebygd areal: Rammetilfølse:
 Bygningsstatus: Tatt i bruk BRA bolig: 2 368,0 Igangset.till.: 12.10.1957
 Energikilde: Olje/parafin/flbrensel BRA annet: Igangset.till.:
 Oppvarming: Sentralvarme BRA totalt: 2 368,0 Midl. bruksstil.:
 Avløp: Nei Tatt bruk (GAB): 24.03.1965
 Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk Antall boliger: 27
 Byggningsnr: 6680976 Antall etasjer: 5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			360,0		360,0				
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: Garasjehus annekst 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 Rammetilfølse: 25.06.2020
 Bygningsstatus: Ferdigattest BRA bolig: Igangset.till.: 16.08.2021
 Energikilde: Oppvarming: 553,0 Ferdigattest: 02.12.2021
 Oppvarming: BRA annet: 553,0 Midl. bruksstil.:
 Avløp: Nei Tatt bruk (GAB):
 Vannforsyning: Antall boliger:
 Byggningsnr: 300813666 Antall etasjer: 1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

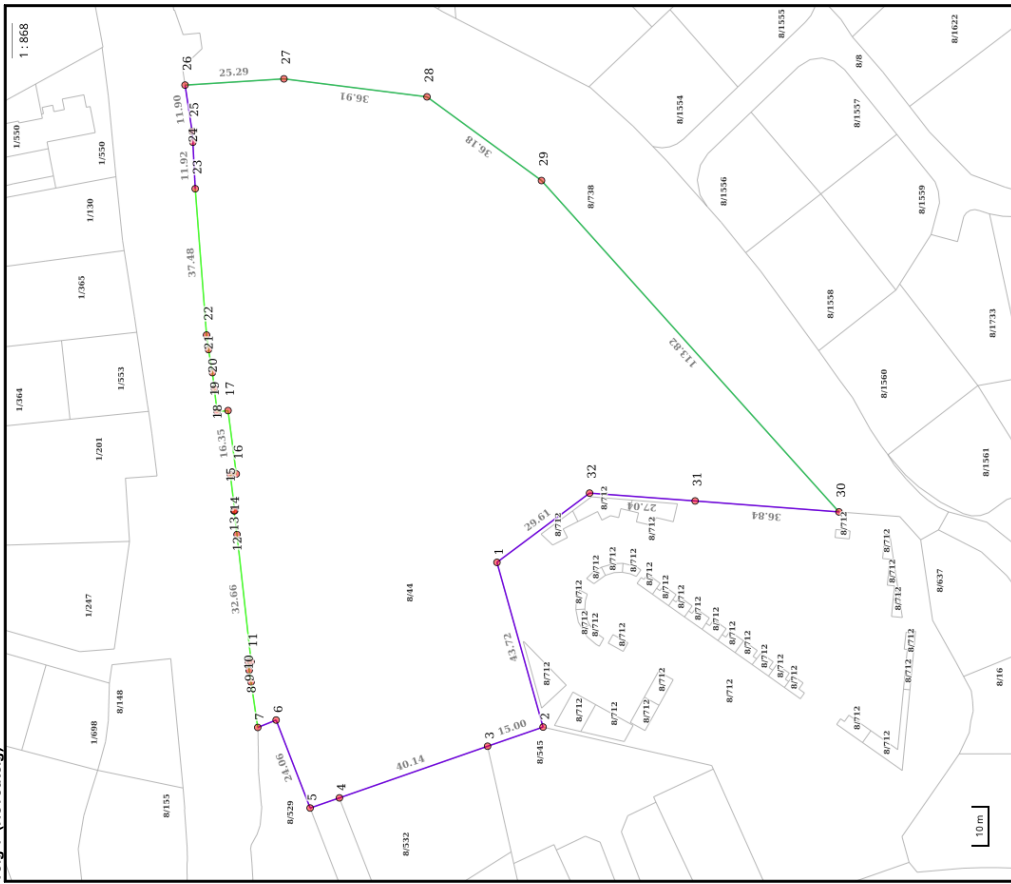
Bygning 4 av 4:**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse						

Bygningsopplysninger:

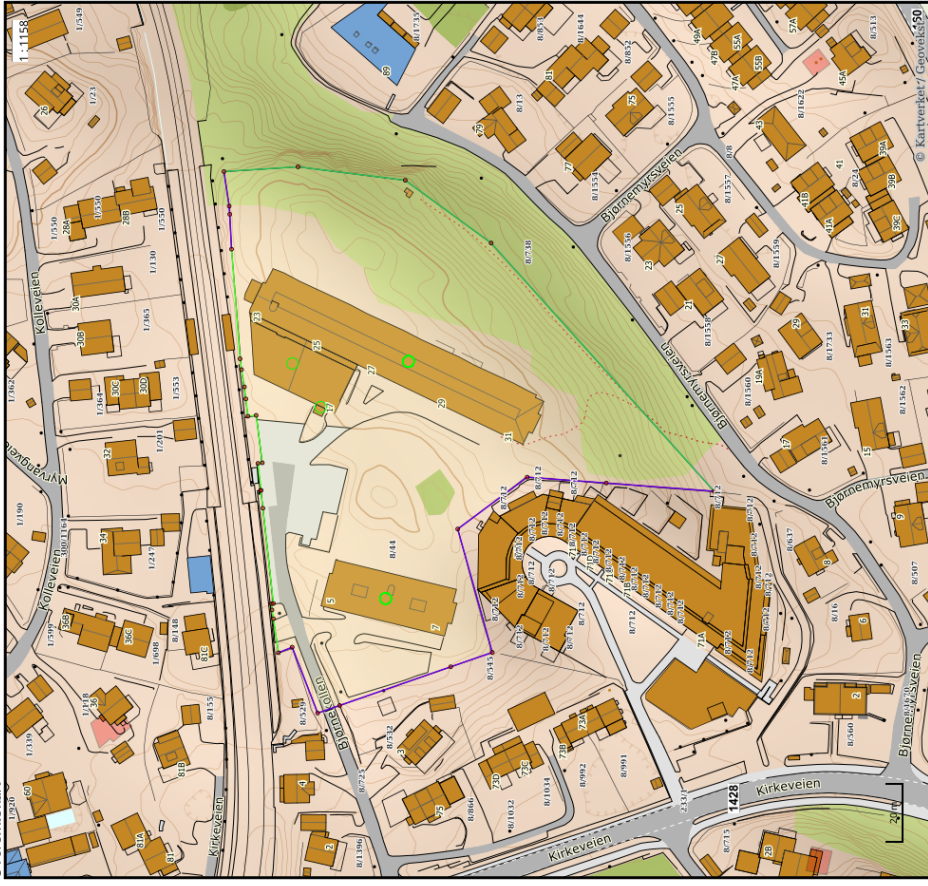
Næringsgruppe: Ikke oppgitt Bebygd areal: Rammetilfølse:
 Bygningsstatus: Bygning oppkjøpt for BRA bolig: Igangset.till.:
 riving/brenning Energikilde: Oppvarming: 553,0
 Energikilde: Antall boliger: 1
 Antall etasjer: 1

Teig 1 (Hovedteig)



- Nøyaktighet (standardavvik)**
- 10 cm eller mindre
 - 11 - 30 cm
 - 31 - 200 cm
 - 201 - 500 cm
 - Over 500 cm
 - Ikke angitt
- Hjelpelinjer**
- Vannkant
 - Veikant
 - Fiktiv / Teigdeler
 - Punktforste
- Symboler**
- Bygningspunkt
 - Seirak kulturminne
- se ambata.com/seirak for fargeklaring

Oversiktskart



- Nøyaktighet (standardavvik)**
- 10 cm eller mindre
 - 11 - 30 cm
 - 31 - 200 cm
 - 201 - 500 cm
 - Over 500 cm
 - Ikke angitt
- Hjelpelinjer**
- Vannkant
 - Veikant
 - Fiktiv / Teigdeler
 - Punktforste
- Symboler**
- Bygningspunkt
 - Seirak kulturminne
- se ambata.com/seirak for fargeklaring



Energiattest

Adresse Bjørnekollen 27, 1344 HASLUM	
Dato for energimerking 29.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-288918
Bygningstype Boligblokker	Bygningnummer 6609333
Gårdsnummer 8	Bruksnummer 44
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energiarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
1960	Lellighet
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
70,0 m ²	66,0 m ²
Oppvarmet etasje	Bygningsmateriale
4	Betong
Oppvarming	
Fjernvarme	
Ventilasjon	
Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkel tall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (stømt, fjernvarme, varmpumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
156,70 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
155,69 kWh/m²

Totalt levert pr. år
19 214 kWh

Areal og koordinater

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

Ytre avgrensning		Øst	Lengde'	Målemetode	Neøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
Punkt	Nord								
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	6 642 946,59	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	6 642 966,34	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	Murhjørne
17	6 642 975,68	587 501,23	2,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Murhjørne
18	6 642 982,42	587 500,66	5,89m	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	1,92m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 642 994,96	587 558,68	2,81m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 642 995,31	587 571,45	1,90m	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	587 598,92	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 ikke brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Bjørnekollen 27, 1344 HASLUM



Bjørnekollen 27, 1344 HASLUM

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot oppvarmet rom

Innervegg mot oppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Eiterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Tetting av luftekassjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør testes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfylingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å teste, og må ofte utføres i sammenheng med eiterisoleringstiltak.

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Reduser innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Detaljering

Bygningsform	Vegger
Nei	Nei
Vindu	Gullv
Nei	Nei
Takkonstruksjon	Ytterdører
Nei	Nei
Energibruk	Lekkasjetall
Nei	Nei
Solceller	
Nei	

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 23: Montering av termostatsyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatsyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarett på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og uønsket utlufting. Det fokuseres på anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykksyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Slå el-apparater helt av

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk spårepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Unnytt dagslyset. Bruk spårepærer, spesielt til utebelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til spårepærer på utebelysning

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

Velkommen til

Nordvik Bærum

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

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

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



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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



HELP

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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertveggglader/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.

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

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

2. Du blir prioritert

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

3. Enkel søknad

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

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Bjørnekollen 27 1344 HASLUM
Matrikkel: Gnr 8, bnr 44 i Bærum kommune

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



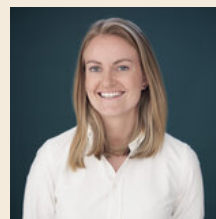
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Eystein Garathun Næss

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
e.naess@nordvikbolig.no
951 69 623



Janne Jæger-Amland

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bærum
j.amland@nordvikbolig.no
917 79 993

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

